



aktiv.

Havbris 45, 4057 TANANGER

**Flott rekkehus med attraktiv
beliggenhet på Myklebust. 4 sov /
2 stuer / 2 bad. Mulighet for deleie.**



Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222

E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Stian Nyberg Morris
Nathalie Strømberg

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 133/133 kvm
Tomtstr.: 213.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1256
Oppdragsnr.: 1412250054

Flott rekkehus med attraktiv beliggenhet på Myklebust. 4 sov / 2 stuer / 2 bad. Mulighet for deleie.

Velkommen til et flott rekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Myklebust.

Boligen ligger flott til på feltet med kort gangavstand til et mangfold av lekeplasser, fotballøkker, skog/friområde og tursti.

Boligen har en gjennomgående god standard og meget god planløsning, kort fortalt:

- 4 soverom.
- 2 stuer.
- 2 bad.
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje samt på bad i 2. etasje, og via radiator i stue i 2. etasje.
- Stor sørvestvendt terrasse med meget gode solforhold.
- Balkong med gode solforhold og nydelig utsikt mot himmel og hav.
- Innvendig bod på ca. 3 m² i tillegg til to utvendige boder på hhv. ca 2m² og 3m².
- Stort kjøkken med bl.a. kjøkkenøy beslått med aluminiumsbeslag og Quoker kokende vann i krane.

Mangler du egenkapital? Mulighet for deleie via Co.no.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Vindfang/gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

2. etasje

BRA-i: 65 m² 3 soverom, bad og loftstue med utgang til balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m²

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

213.1 m²

Tomtebeskrivelse

Carport og gårdsrom belagt med belegningsstein. Stor terrasse på flere nivå ut mot sørvest hvor man har særs gode solforhold fra tidlig ettermiddag til godt ut på kvelden.

Beliggenhet

Havbris 45 ligger i et rolig, barnevennlig og attraktivt område på Myklebust med nærhet til sjøen. Like ved har du både fotballbane, volleyballbane og lekeplass.

Nydelig beliggenhet på feltet med et stort, sørvestvendt uteområde med terrasse på to

nivå. Her har man god plass til flere sittegrupper, en praktisk utvendig bod og særs gode solforhold fra tidlig ettermiddag til godt ut på kvelden. Lekehytten på det nederste nivået medfølger i handelen. Lekehytten er ikke byggemeldt, se under "Ferdigattest/brukstillatelse" i salgsoppgaven for mer informasjon.

Balkong ut fra stuen i 2. etasje hvor man virkelig kan nyte utsikten mot himmel og hav.

Like ved boligen har man skog/friområde, det populære Sjøbadet som er tilrettelagt med bade- og solbrygger, samt rampe som gjør det tilgjengelig for alle. Området har en flott kyststi som strekker seg fra Tananger havn og til Hafrsfjord bru for turglade mennesker. Området har et godt utvalg av lekeplasser og barnefamilier drar ofte på "lekeplass safari" her.

Det er kort vei til Tananger sentrum sine mange servicetilbud og fasiliteter. Dagligvarebutikk like ved.

Man har også kort avstand til Risavika, Sola Flyplass, Forus, Sandnes og Stavanger. På Myklebust er det meget gode kollektivmuligheter, med bussavganger på egen bussvei til både Sola, Stavanger og Sandnes. Både med kollektivt eller bil, ligger Myklebust godt tilrettelagt for å bevege deg mellom de ulike områdene i regionen.

Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Innhold

1. etasje: Vindfang/gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

2. etasje: 3 soverom, bad og loftstue med utgang til balkong.

Carport på ca. 12 m².

Utvendig sportsbod på ca. 2m² på forsiden av boligen samt sportsbod på terrassen på ca. 3 m².

Standard

Velkommen til et flott rekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Myklebust.

Boligen har god oppbevaringsplass i innvendig bod på ca. 3 m², i tillegg til to utvendige boder på hhv. ca 2m² og 3m².

Man kommer inn i en lys og pen gang med parkett på gulv og vannbåren gulvvarme. God skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Adkomst fra gangen til det første av totalt 4 soverom i boligen. Soverommet er lyst og pent med lyse overflater og parkett på gulv.

Videre har man i denne etasjen et romslig bad/vaskerom med fliser og vannbåren gulvvarme. Stilrent og pent med mørke fliser på gulv og i dusjsone samt lyse vegg og takflater. Praktisk vaskeromsløsning i forlengelsen av badet, samt at den innvendige boden ligger i bakkant.

Stort og pent kjøkken med meget god skapplass og særs gode arbeidsflater. Den store kjøkkenøyen er bestlått med aluminiumsbeslag, som gjør at man her virkelig kan dra frem den indre kokken uten å frykte at man ødelegger overflatene med varme panner. På kjøkkenet har man flere fine detaljer som Quoker kokende vann direkte i kranen og varmeskuff under den kombinerte damp-/stekeovn. Integrert stekeovn (installert i 2021), kombinert damp-/stekeovn, varmeskuff, oppvaskmaskin, og kjøl/frys medfølger i handelen. Kjøkkenvifte installert i 2019.

God plass til spisebord i forlengelsen av kjøkkenet. Den gode planløsningen gjør at man får naturlige soner for både spisebord og sittegruppe som ligger tilbaketrukket fra kjøkkenet.

Utgang fra stuen i 1. etasje til en stor, sørvestvendt terrasse over to plan. Her har man meget gode solforhold fra tidlig ettermiddag til godt ut på kvelden.

Taklamper over kjøkkenøy og i TV-stue medfølger ikke i handelen.

Opp i 2. etasje har man en stor loftstue med store vindusflater og pen utsikt. God plass til sofa og lese krok hvor utsikten mot himmel og hav kan nytes. Radiator i stuen er tilknyttet den vannbårne varmen.

Utgang fra loftstuen til en romslig, delvis overbygget balkong med utestikk og koblingsboks for utelampe. Herlige solforhold samt en vidstrakt utsikt fra balkongen.

3 soverom i denne etasjen, alle belagt med parkett på gulv og med god plass til seng og garderobe. Hovedsoverommet er innredet med en stor garderobe som medfølger i handelen.

Nydelig sjøutsikt fra det minste soverommet, som på grunn av dette også har vært nyttet som hjemmekontor.

Flott bad i denne etasjen, flislagt med vannbåren gulvvarme. Innredet med vask i seksjon, vegghengt wc og badekar med dusjoppheng.

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:

Balkong, terrasse, platting: Det registreres svimerker i terrassebord på balkong 2 etg. Tekking under er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst. Vann mellom glass i rekkverk.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å bytte ut terrassbord med svimerker, sjekke tekking under terrassebord og vurdere utskiftning av glassrekkverk.

Vinduer og dører: Det registreres stedvis værslitte karmen, rust på hengsler, svelling i vindusforing stue 2 etg. v/ trapp, vindu i stue 2 etg. har sklidd litt ut av karm og er stritt å åpne / lukke. Anbefalte tiltak: Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen, bytte rustne hengsler, bytte vindusforing stue 2 etg. v/ trapp og vurdere utskiftning av vindu i stue 2 etg.

Våtrom: Bad / vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad 2 etg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Forhold som har fått TG3:

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

Lyse/Altibox.

Parkering

Parkering i carprot samt på egen grunn. Gjesteparkering på feltet.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, samt på bad i 2. etasje og via radiator i stue i 2. etasje.

Vannbåren varme leveres av Solør Bioenergi Rogaland, og faktureres utifra forbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 13 080

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 289 866

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 159 464

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1256 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2012/611443-2/200 27.07.2012 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE.

Bestemmelse om drift og vedlikehold av private fellesanlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.06.2012.

Lekehytte er ikke byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

148 850 (Omkostninger totalt)

159 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 059 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 062 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes at 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæringsskjema.

Tilstandsrapport.

Grunnkart.

Ledningskart.

Matrikkelkart.
Reguleringsplan m/ bestemmelser.
Kommuneplankart.
Planrapport.
Ferdigattest datert 01.06.2012.
Plan- og fasadetegninger datert 01.06.2010.
Servitutt db.nr. 611443-3/200.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 5.900,- og markeds pakke kr 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta
Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF
svend.tjelta@aktiv.no
Tlf: 980 17 222
Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

28.04.2025



Havbris 45 presenteres av Svend Tjelta /Aktiv Eiendomsmegling.



Utgang fra stuen i 1. etasje til en stor, sørvestvendt terrasse over to plan.



Balkong ut fra stuen i 2. etasje hvor man virkelig kan nyte utsikten mot himmel og hav.



I 1. etasje kommer man inn i en romslig gang med parkett på gulv og god skyvedørgarderobe med speilfronter.



Vannbåren gulvvarme i alle gulv i 1. etasje (foruten bod).



Boligen har to bad, her er badet i 1. etasje. Flislagt med vannbåren gulvvarme.



Et stilrent og pent bad.



Pen og praktisk vaskeromsløsning med innvendig bod like i bakkant.



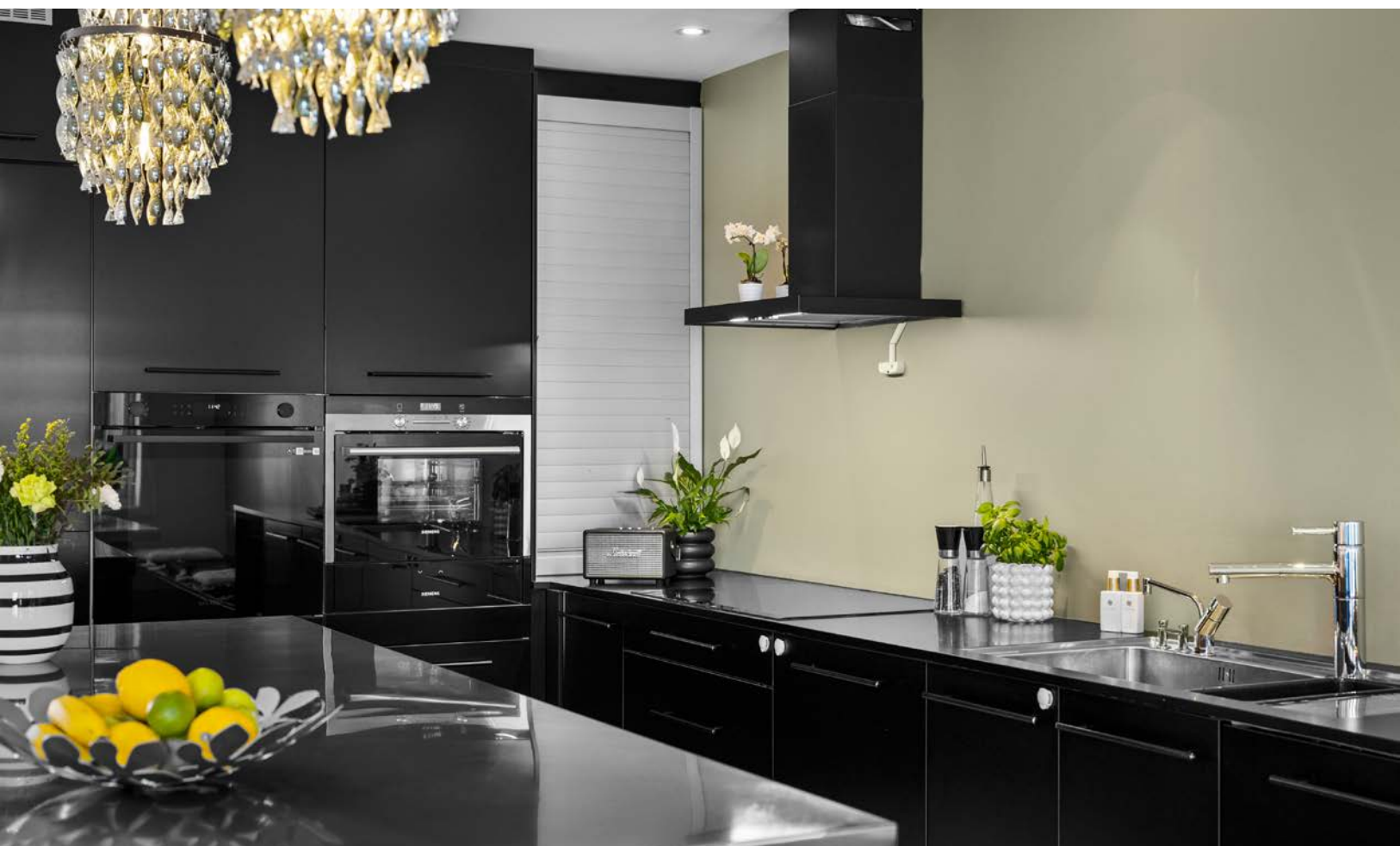
Stort og pent kjøkken med meget god skaplass og særs gode arbeidsflater.



Legg merke til kjøkkenøyen som er bestått med aluminiumsbeslag. Dette gjør at man her virkelig kan dra frem den indre kokken uten å frykte at man ødelegger overflatene med varme panner.

På kjøkkenet har man flere fine detaljer som Quoker kokende vann direkte i kranen og varmeskuff under den kombinerte damp-/stekeovnen.

Integrert stekeovn (installert i 2021), kombinert damp-/stekeovn, varmeskuff, oppvaskmaskin, og kjøl/frys medfølger i handelen. Kjøkkenvifte installert i 2019.





En åpen og fin løsning med store vindusflater og mye naturlig lys.



God plass til spisebord i forlengelsen av kjøkkenet.



Planløsningen gjør at man får naturlige soner for både spisebord og sittegruppe som ligger tilbaketrukket fra kjøkkenet.



Sittegruppe/dagligstue med store vindusflater.

På terrassen har man meget gode solforhold
fra tidlig ettermiddag til godt ut på kvelden.

Et herlig sted å tilbringe pene sommerdager.





Opp i 2. etasje har man en stor loftstue med store vindusflater, mye naturlig lys og flott utsikt.



God plass til sofa og lesestol i stuen.



Radiator(vannbåren varme) står like bak stolen og bidrar til ekstra varme i 2. etasje ved behov.

Balkong ut fra stuen i 2. etasje hvor man virkelig kan nyte utsikten mot himmel og hav.





Baderommet i 2. etasje er flislagt med vannbåren gulvvarme. Pent innredet med vask i seksjon, vegghengt wc og badekar med dusjoppheng.



Baderommet i 2. etasje er flislagt med vannbåren gulvvarme. Pent innredet med vask i seksjon, vegghengt wc og badekar med dusjoppheng.



Boligen har totalt 4 soverom, dette er soverom 1 av 4 i 1. etasje.



Hovedsoverommet (soverom 2 av totalt 4) ligger i 2. etasje og er innredet med en stor garderobe som medfølger i handelen.



Soverom 3 av 4 i 2. etasje.



Soverom 4 av 4. På soverom 4 har man en utrolig god grunn til å be om hjemmekontor, for hvilket kontor kan skryte av denne utsikten?





Tursti, skog/friområde, et mangfold av lekeplasser/fotballøkker og sjøbadet (bildet) ligger like i nærheten.

Vedlegg

Havbris 45 4057 TANANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2012

BRA: 135 m²

BRA-i: 133 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

26

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30026>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres svimerker i terrassebord på balkong 2 etg. Tekking under er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst. Vann mellom glass i rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut terrassebord med svimerker, sjekke tekking under terrassebord og vurdere utskiftning av glassrekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmmer, rust på hengsler, svelling i vindusforing stue 2 etg. v/ trapp, vindu i stue 2 etg. har sklidd litt ut av karm og er stritt å åpne / lukke.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmmer, bytte rustne hengsler, bytte vindusforing stue 2 etg. v/ trapp og vurdere utskiftning av vindu i stue 2 etg.

Våtrom: Bad / vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad 2 etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nathalie Strømberg**
Navn: **Stian Nyberg Morris**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Informasjon om boligen

Adresse: **Havbris 45, 4057 Tananger**
Kommunenr: **1124** Gårdsnr: **3** Bruksnr: **1256** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2012 - I følge Sola kommune**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tananger i Sola kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler og fasadeplater.

Saltak som er belagt med papp.

Ytterdør i malt utførelse, glje vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fis på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefrie overganger mellom vegg / tak.

Hvite profilerte scanflex innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Beam sentral støvsuger, rør i rør system og systemair balansert ventilasjons system.

Downlights i stue i 2 etg. og stue / kjøkken 1 etg.

Oppvarming: Radiator i stue 2 etg. og vannbåren gulvvarme i Vindfang, stue / kjøkken, soverom 1 etg. bad 1 etg og bad 2 etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkn timer som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater og noe knirk i gulv v/ trapp i 2 etg. stue.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av utvendige boder og carport.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	135	133	2	0	66
Redskapsbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	138	133	5	0	66

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	68	2	0	57
2. etasje	65	65	0	0	9
Totalt m²	135	133	2	0	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Vindfang, bad / vaskerom, soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	Bod 3 kvm. og BRA-e (eksternt bruksareal) utvendig bod / teknisk rom på 2 kvm.
2. etasje	65	65	0	Stue, bad og 3 soverom	
Totalt m²	135	130	5		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Redskapsbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av bod under trapp inngår som p-rom for 1 etg.

Utover overnevnt areal er det etablert carport på 12 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt balkong på 9 kvm. Belagt med royal imp. terrassebord, utgang via balkongdør fra stue 2 etg.	
Vest vendt terrasse på 57 kvm. Belagt med royal imp. og imp. terrassebord, utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres svimerker i terrassebord på balkong 2 etg. Tekking under er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst. Vann mellom glass i rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte ut terrassebord med svimerker, sjekke tekking under terrassebord og vurdere utskiftning av glassrekkverk.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis værslitte karmen, rust på hengsler, svelling i vindusforing stue 2 etg. v/ trapp, vindu i stue 2 etg. har sklidd litt ut av karm og er stritt å åpne / lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen, bytte rustne hengsler, bytte vindusforing stue 2 etg. v/ trapp og vurdere utskiftning av vindu i stue 2 etg.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Takteking

Type teking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, aluminiums belagt benkeplate på kjøkkenøy, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, quooker krane, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, dampovn, varmeskuff, oppvaskemaskin kjøleskap og frysenskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.13 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-1**

Det registreres stedvis noe knirk.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.16 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Uponor rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Radiator i stue 2 etg. og vannbåren gulvvarme i Vindfang, stue / kjøkken, soverom 1 etg. bad 1 etg og bad 2 etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Annet
-------------	-------

Ukjent type fjernvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Anbefaler service på fjernvarmesystemet.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
------------------	-----------------------

Systemair VR 400 DCV/B R

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

I følge eier er filter byttet hvert år.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
--	-----

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
---	-----

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
---	-----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.

6.21 Våtrom: Bad / vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv / vegg i dusjsone og malt strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad / vaskerom totalrenovering etter vannlekkasje i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjdører i glass.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Bad 2 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv / vegg i dusjsone og malt strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-1
-----------------------------------	-------------

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
---	--

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og badekar m/ innfellbar dusjvegg i glass.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
---------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Annen godkjent løsning
---	------------------------

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
-------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

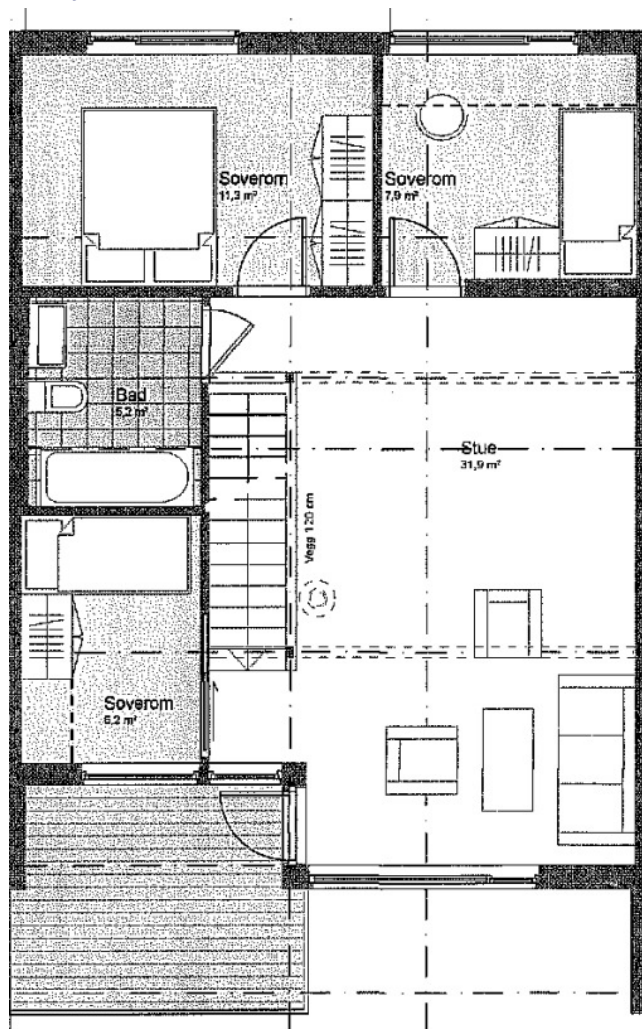
Tilgjengelighet

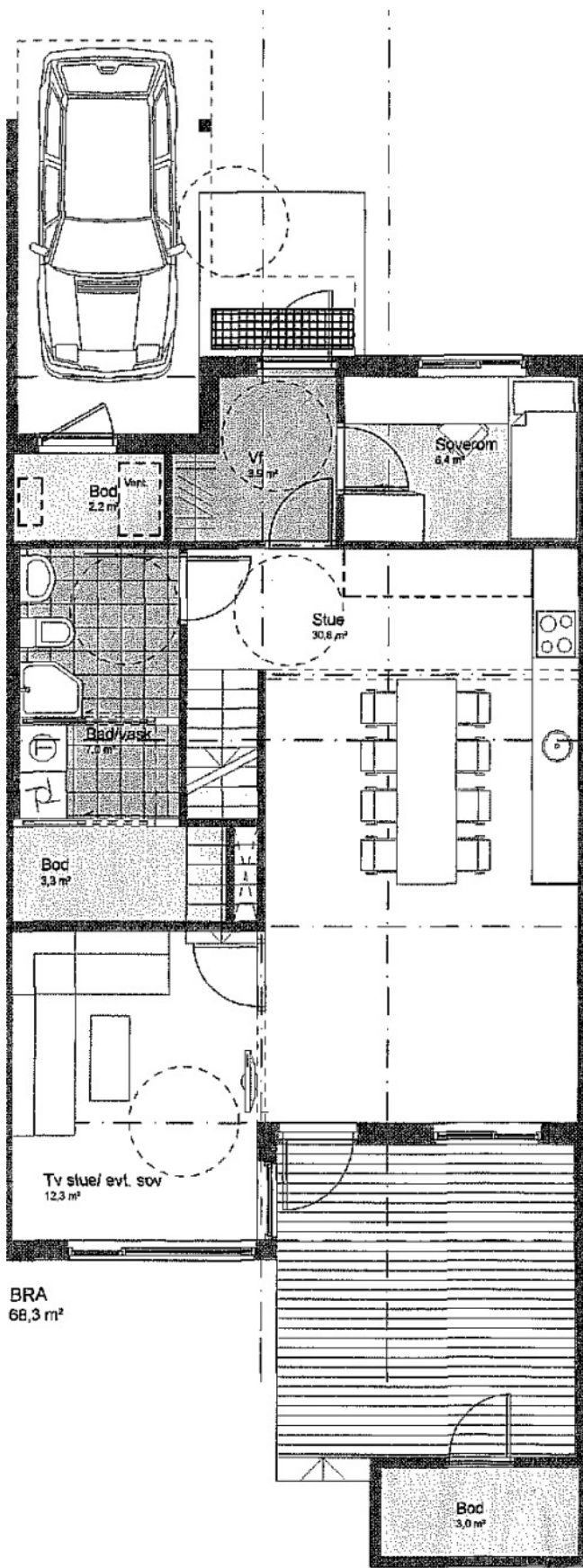
Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje

2. etasje





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nathalie Strømberg	Stian Nyberg Morris
Gateadresse	
Havbris 45	
Poststed	Postnr
TANANGER	4057
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1412250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

April 2014 - vannlekkasje bad 1.etg.pga. feil rørleggerarbeid,rør lå feil og vann kom inn i hus; bad kjøkken, gang, bod i 1 .etg. utbedret 2014 med nytt gulv i 1. Etg, utskifting deler av vegg og sanering etter forskrift. Totalrenovering bad 1. Etg. Juli/august 2015 v/sig.halvorsen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering bad 1.etg. 2015. Nye rør lagt forskriftsmessig, ny betong, membran,varme, fliser gulv og vegg, ny vask.

Arbeid utført av

Sig.halvorsen avd sandnes.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyhet juni/juli 2015 Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lekasje i fjrnvarme anlegg, inngen fuktskade etter lekkasje. Feil utbedret samme døgn. Våren 2020.

Arbeid utført av

Sig. Halvorsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura 7138397.pdf](#)

Document reference: 1412250054

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Strømberg	0bac0612f70174528e096f7 92e8b70e22897aef	23.04.2025 11:35:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Nyberg Morris	fa33655c3d05fb53f70a1c7e c07ca93411bec656	13.04.2025 06:36:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

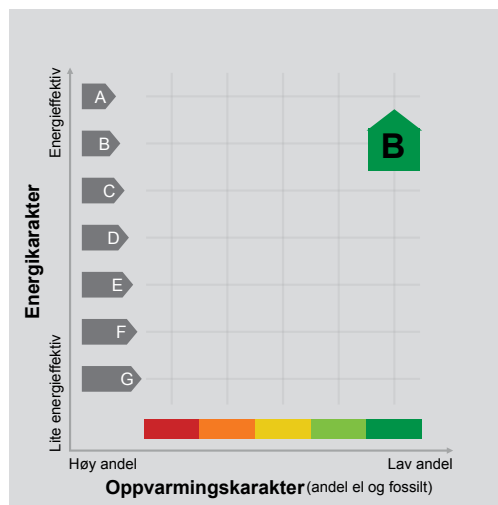
Document reference: 1412250054

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Havbris 45
Postnummer	4057
Sted	TANANGER
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	1256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300174218
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101292
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

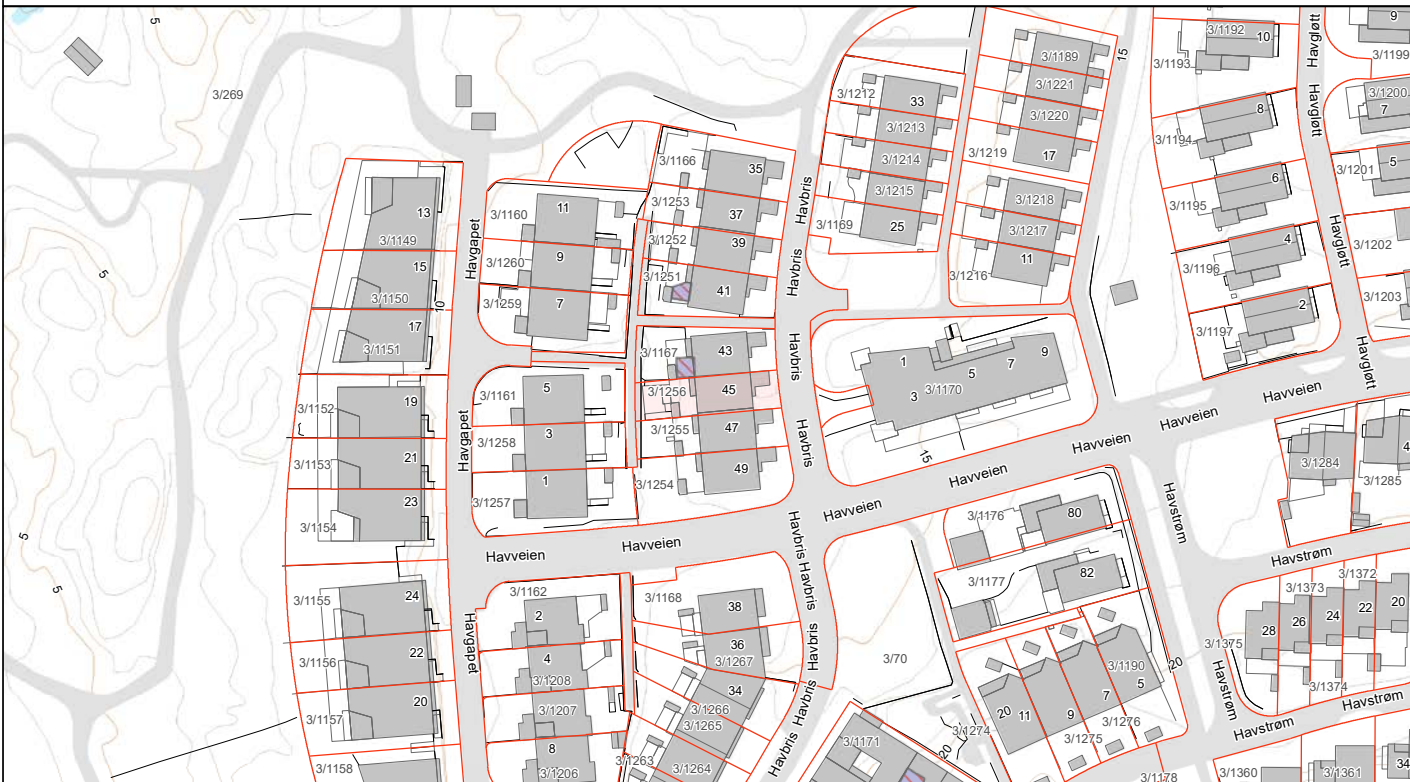
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart

Adresse: Havbris 45, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1256/0/0
Dato: 2025-04-14
Målestokk: 1:1,000

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

**Sola
kommune**



Vann- og avløpskart

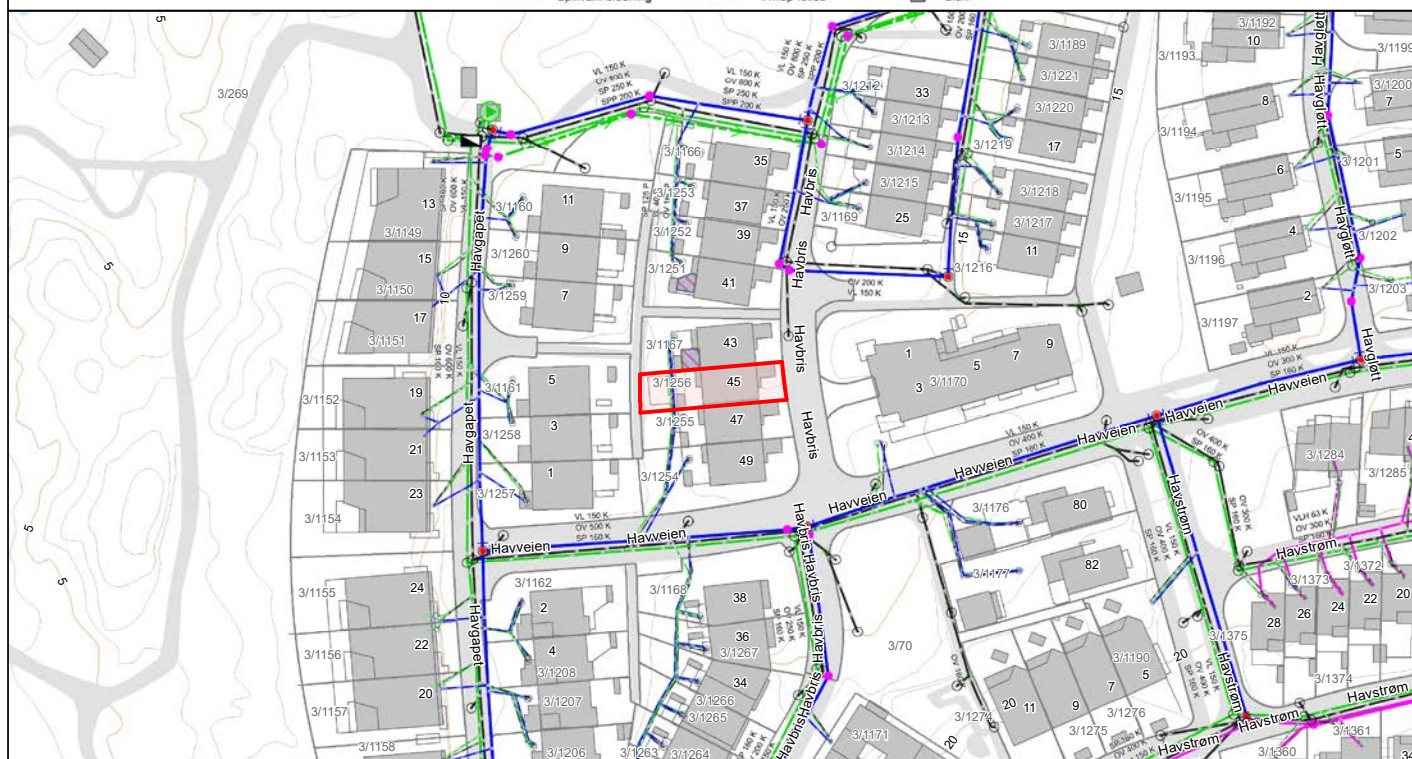
Adresse: Havbris 45, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1256/0/0
Dato: 2025-04-14
Målestokk: 1:1,000

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.

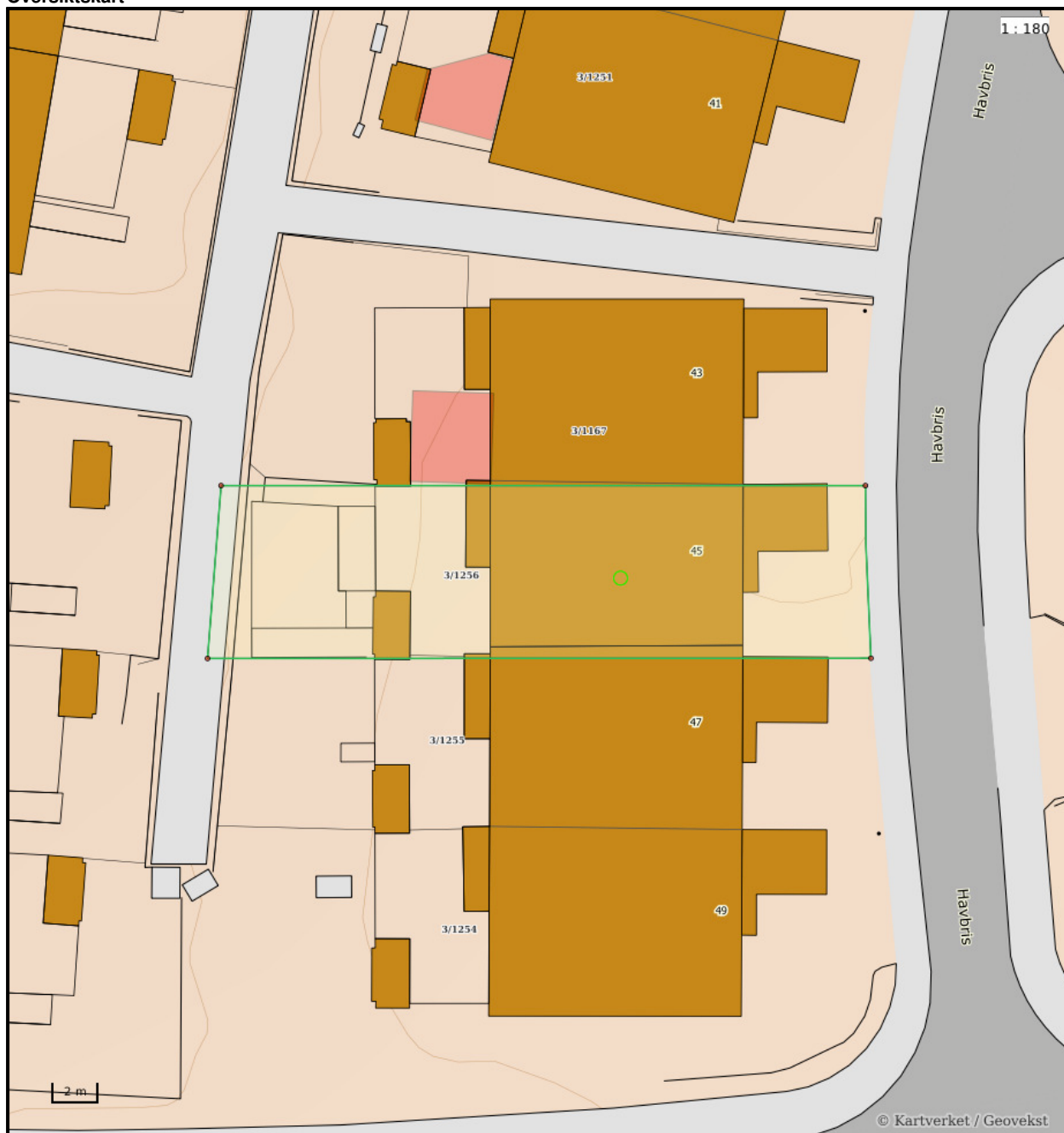
Sola
kommune



— Vannledning — Overvannsledning ○ Kum ◆ Hydrant
--- Spillvannsledning --- Avløp felles □ Sluk



Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

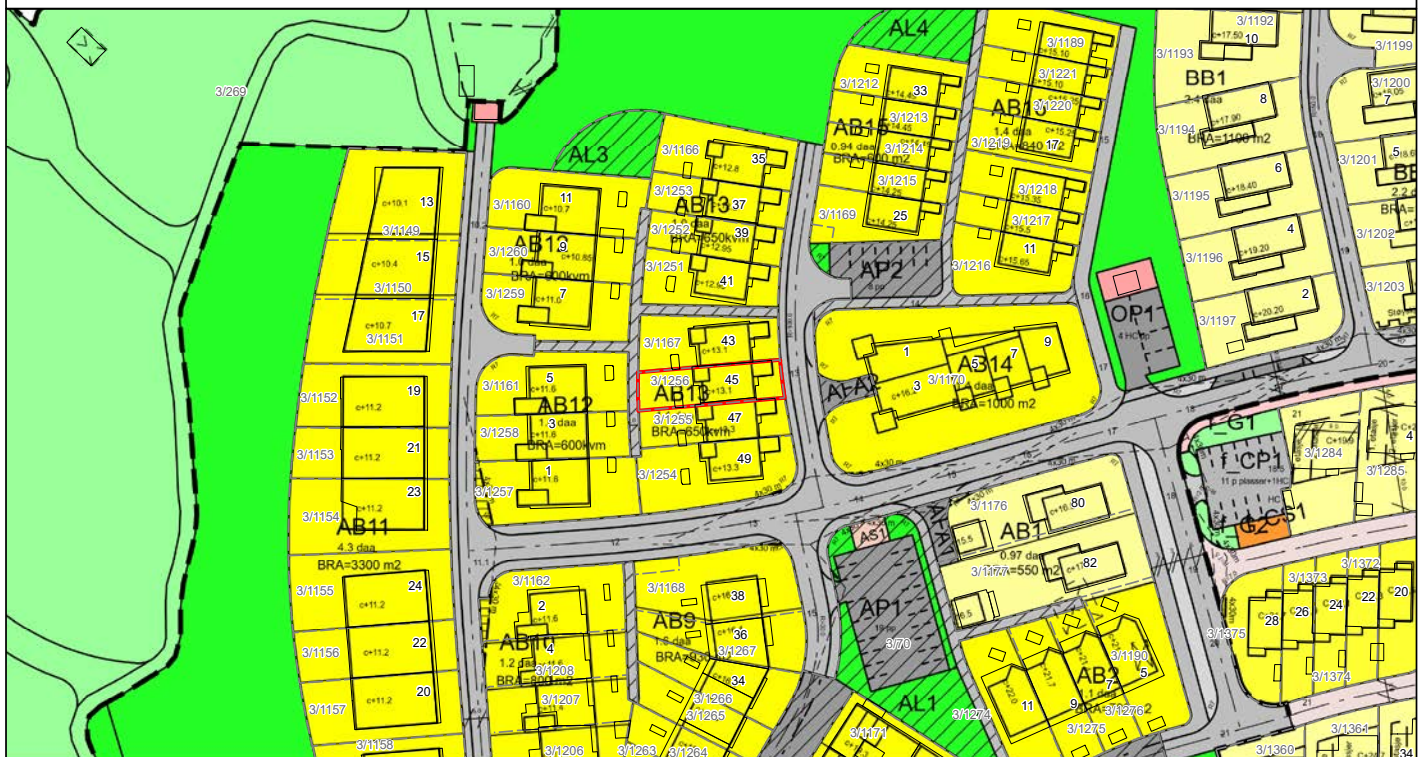
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Havbris 45, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1256/0/0
Dato: 2025-04-14 Planident: 0394
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.3.2010



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Reguleringsplan for Myklebust

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0394

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
18.06.2010	09/480	Endringen omfatter endret plassering og samling av avfallstasjonene (nedgravede containere) på felt A.

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

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål

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

- Område for jord- og skogbruk

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg

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

- Friområder
- Badeområde

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

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

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

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

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

- Bolig/forretning
- Midlertidig trafikkområde

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

- Før iverksetting av tiltak i tråd med reguleringsplan for Myklebust skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatisk fredede kulturminnene (bosetningsspor og graver idl 12418, 112333, 34955 og 34956) i planområdet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes
- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål
- Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom hele planområdet.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.
- Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.
- Støyskjemring av gnr 3 bnr 17 skal være etablert før veganlegg langs planområdets østside tas i bruk. Støyskjemring av berørte boliger langs Tananger ring, fra Tareringen 53 til Fullriggervegen 6 og fra Fullriggervegen 10 til Fullriggervegen 18, skal være etablert før henholdsvis kanalisert kryss og rundkjøring tas i bruk. Omfanget av skjermingstiltaket må dokumenteres, og utforming av skjermingstiltaket må gjøres i samråd med grunneier.
- Bilveier, gang-/sykkelveier, bil- og sykkelparkering, friområder, fellesområder og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk. Lekeplassnormen gitt her (§1.8) skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.
- Når boliger i et delfelt tas i bruk skal en ha adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.
- Bygg som er forutsatt fjernet, skal fjernes når feltet bygget ligger i bygges ut. Bygg i friområder skal rives når friområdet opparbeides. Bygg innenfor felt F4 må fraflyttes før anleggsstart for tiltak på eller langs Tananger ring øst for kryss med regulert kollektivtrase.
- Nødvendige trafiksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
- Før boliger innenfor felt D kan tas i bruk må eksisterende bolig innenfor DB5 ha etablert adkomst i samsvar med denne reguleringsplanen.
- Før ferdigstillelse av boliger innenfor planområdet skal Myklebustvegen stenges mot Tananger ring og for gjennomkjøring fra planområdet til RV 509 Tanangervegen. Myklebustvegen kan midlertidig tilkobles regulert kollektivtrase inntil regulert ringveg er etablert.
- Det kan ikke tas i bruk med enn 30 boliger innenfor planområdet før planfri kryssing for gang- og sykkelvei av Tananger ring er etablert sør for planområdet iht godkjent reguleringsplan.
- Det kan ikke bygges mer enn 50 boliger innenfor planområdet før fullkanalisert kryss mellom Tananger ring og regulert kollektivtrase skal være etablert.
- Det kan ikke bygges mer enn 150 boliger innenfor planområdet før det er etablert tofelts busstrase mellom utbyggingsområdene Myklebust og Jåsund. Inntil 150 boliger kan ha midlertidig adkomst via regulert kollektivtrase.
- Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafiksikkerhet på og ved RV 509 Tanangerveien

§ 1.2 Krav til detaljplaner

Grøntplan

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

Formingsveileder

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

§ 1.3 Krav om bebyggelsesplan

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

Felt	Reguleringsformål	Areal (daa)	Antall boliger	Maks BRA	Antall etasjer	Type bebyggelse
C	Boliger med tilhørende anlegg	35,3	110-130	19.500 m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
DBS	Boliger med tilhørende anlegg	3,9	8-12	1.800 m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
E	Boliger med tilhørende anlegg	12,0	40-45	6.800 m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
F	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	30-35	5.000 m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
G	Boliger med tilhørende anlegg	15,4	60-65	9.000m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter

H	Boligermed tilhørende anlegg	12,5	45-50	7.500 m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
I	Bolig/forretning	6,1	20-25	4.000 m2	3 etg	Rekkehus,

						leiligheter, forretning
K	Boliger med tilhørende anlegg	23,7	80-93	14.000 m ²	3 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
L	Område for særskilt angitt allmennyttig formål	14,7		5.000 m ²	2 etg	Barnehage, aktivitetsbygg
M	Boliger med tilhørende anlegg	34,3	120-145	20.000m ²	4 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter

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

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Boliger i samme delfelt skal ha felles søknad om tiltak. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplanting, inngjerding, leegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materials holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

§ 1.5 Bebyggelse

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

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres inntil 0,5 meter. Flytting skal ikke gå utover mot hageareal mot sør eller vest. Flyttingen skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. Utsiktsforhold fra naboeiendom skal ikke forringes.

Det skal være samme takform, takmateriale og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Takflater skal tekkes med svart papp eller tilsvarende. Hvor det tillates takoplett skal denne tekkes som øvrig takflate, eller med sink eller kobber.

Hvor det tillates saltak kan takflaten alternativt tekkes med glatte teglørde takstein.

Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i lyse jordfarger eller hvitt. Det kan nyttes

kontrastfarger på inntrukne flater. Boliger i samme rekke skal ha samme farge. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om

byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Høyden skal avtrappes mot hagen. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense. Levegger skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boligene. Beplantning i grense mellom hage og friområde må etableres før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong. Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, og skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter.

Arealer for rom uten for varig opphold i kjeller inngår ikke i BRA.

For eneboliger der terreng og grunnforhold gjør dette mulig skal det etableres kjeller uten rom for varig opphold i minimum 50 % av husene.

§ 1.6 Energiforsyning og avfallshåndtering

Det skal legges opp til bruk av fjernvarme innenfor planområdet. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter. Nettstasjoner og energisentral skal ha direkte adkomst fra bakkenivå for tungtransport, og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering.

Det skal gis høy prioritet til energioptimalisering og at oppvarming av framtidig bygningsmasse i områdene baseres mest mulig på fornybar energi, eller ved utnyttelse av spillvarme fra industriell virksomhet.

§ 1.7 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Det tillates maksimum en parkeringsplass per påbegynte 100 m² BRA av en bolig. I tillegg skal det tillates en gjesteparkeringsplass per påbegynte 100 m² BRA bolig i fellesanlegg. For forretning og tiltak innenfor område for særskilt angitt allmenntilleggsformål skal det være bygget overdekkede sykkelparkeringsplasser nær hovedinngang før tiltaket tas i bruk. Parkeringsplasser skal opparbeides med innslag av trær og busker uten at nødvendig frisikt blir skadelidende.

§ 1.8 Lek og opphold

I boligområdene skal det være gode gangforbindelser og friområder som sikrer at alle boligene har:

- maksimalt 500 meter til friområde på minst 20 daa
- maksimalt 400 meter til kvartalslekeplass og ballbane på minst 2 daa
- maksimalt 200 meter til friområde knyttet til en sammenhengende grøntstruktur
- maksimalt 100 meter til en lekeplass på minst 200 m²

Lokalisering av lekeplasser skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal være minst en lekeplass per 30 boliger. I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for aktivitet for ungdom.

§ 1.9 Universell utforming

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.

Minimum 40 prosent av alle boligene skal ha livsløpsstandard. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

§ 1.10 Steingjerder

Eksisterende steingjerder skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden.

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

§ 2.1 OMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG - FELT C, DBS, E, F, G, H, K, M

Områder regulert for boliger med tilhørende anlegg omfatter eksisterende boliger innenfor reguleringsplan 0394 Myklebust på det tidspunktet reguleringsplanen trer i kraft, og områder som er flateregulert med krav om bebyggelsesplan. Før utbygging tillates skal det utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal beskrives.

§ 2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - ABI, AB3, BBI, BB2, DBI, DB2

I områder regulert som frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres til sammen 35 eneboliger. Hver bolig kan inneholde en boenhet.

§ 2.2.1 ABI Eneboliger

I ABI kan det oppføres to eneboliger i to etasjer og inntil 550m² BRA inkludert garasjer. Minst 50 % av eneboligene skal etableres med kjeller uten rom for varig opphold. Begge boligene skal ha besøksstandard, hvorav en med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,5 meter X 12,5 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse. Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,2 meter ved pulttak. Alternativt kan husene utføres med saltak med møne i

lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,2 meter og maksimal gesimshøyde 5,6 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i carport som vist på plankartet. Tak pulttak med fall mot nord. Maksimum høyde gesims mot nord 2,3 meter, maksimum høyde gesims mot sør 2,8 meter. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.2 AB3 Eneboliger

I AB3 kan det oppføres seks eneboliger i en etasje pluss sokkeletasje, og inntil 1500m² BRA inkludert garasjer. Husene skal bygges inn i terreng. På hovedplan skal husene ha inntrukket terrasse på minimum 35 m². Det tillates atrium. Plassering av husene kan justeres i samsvar med § 1.5.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter med pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 3,3 meter. Takopplett skal tekkes med svart papp eller kobber. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i sokkeletasjen og innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.3 BBI og BB2 Eneboliger

I BBI og BB2 kan det oppføres 12 eneboliger i to etasjer og inntil 1.100 m² BRA i hvert av feltene, totalt inntil 2.200 m² BRA, inkludert garasjer. Minst 50 % av eneboligene skal etableres med kjeller uten rom for varig opphold. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav seks med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,3 meter X 12,5 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,2 meter ved pulttak. Alternativt kan husene utføres med saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 6,2 meter og maksimal gesimshøyde 5,6 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.4 0B1 Eneboliger

I DBI kan det oppføres ti eneboliger i en etasje pluss sokkeletasje, og inntil 2350m² BRA inkludert garasje. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav seks med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 9,3 meter X 12,5 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørvest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,5 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordøst kan heves til 4,2 meter ved pulttak. Det tillates takopplett mot sørvest på inntil 40 prosent av fasadebredden, da med maksimal

gesims 4,2 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.5 DB2 Eneboliger

I DB2 kan det oppføres fem eneboliger i to etasjer og inntil 1150m² BRA inkludert garasje. Minst 50 % av eneboligene skal etableres med kjeller uten rom for varig opphold, Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav tre med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 7,0 meter X 12,5 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sør. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nord kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Alternativt kan husene utføres med saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 6,2 meter og maksimal gesimshøyde 5,6 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflaten kan brytes med utsiktsetasje inntil 5,0 meter X 3,0 meter. Denne skal utføres som en del av taket og synlig takflater på utsiktsetasjen skal kles med kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE - AB2, AB4-AB13, AB15-AB16, BB3, BB5-BB7, DB4

I områder regulert som konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres tilsammen 103 boliger i rekkehus, terrassehus, atriumhus, vertikaldelte og horisontaldelte boliger. Hver bolig kan inneholde en boenhet.

§ 2.3.1 AB2 Rekkehus

I AB2 kan det oppføres fire rekkehus i en etasje pluss sokkeletasje, og inntil 700 m² BRA inkludert garasjer. Fasadebredden skal være 8,0 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På fasade mot nord tillates hvert hus en utvidelse på inntil 1,0 meter. Utvidelsen begrenses til 40 % av fasadelengden for hver bolig.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordvest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 3,3 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt redskapsbod på 3,0 m² i hage på husenes nordvestside, som skal oppføres samtidig med boligene.

§ 2.3.2 AB4, ABS, AB6 og ABS Terrassehus

I AB4, ABS, AB6 og AB8 kan det oppføres 20 terrassehus i fire felt med fem boliger i hvert felt, og inntil 1.030 m² BRA innenfor hvert felt, totalt inntil 4.120 m² BRA, inkludert garasjer. Åtte av boligene skal livsløpsstandard. På hovedplan skal husene ha et skjermet atrium på minimum 45 m². Utforming av husene innenfor hvert byggefelt skal ses i sammenheng når det gjelder takform, materialbruk m.v. Husene skal bygges inn i terrenget, med øvre rekke på ett plan og nedre rekke på to plan, slik at hver bolig får adkomst fra terreng. Yttervegger

tillates, for teknisk tilpasning, å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter, Terrasse for hver bolig skal orienteres mot vest.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 30 prosent av fasadebredden på øvre rekke og inntil 50 prosent av fasadebredden på nedre rekke, da med maksimal gesims 3,3 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser, der begge skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.3.3 AB7 Atriumhus

I AB7 kan det oppføres to atriumhus i en etasje, med sokkeletasje der terrenget tillater dette, og inntil 600 m² BRA inkludert garasjer. Begge boligene skal ha livsløpsstandard. Husene skal bygges inn i terrenget, og med minimale terrenginngrep mot friområde i sør. Yttervegger tillates, for teknisk tilpasning, å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter, På hovedplan skal husene ha et skjermet atrium på minimum 40 m².

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 30 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 3,3 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, begge plassert innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.3.4 AB9 Rekkehus

I AB9 kan det oppføres seks rekkehus i en etasje pluss sokkeletasje tilpasset terreng, og inntil 930 m² BRA inkludert garasjer. Fasadebredden skal være 7,5 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På fasade mot vest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 1,0 meter. Utvidelsen begrenses til 40 % av fasadelengden for hver bolig.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 3,3 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt redskapsbod på 3,0 m² i hage på husenes vestside, som skal oppføres samtidig med boligene. Mot AB10 skal det bygges forstøtningsmur i naturstein.

§ 2.3.5 AB10 og AB12 Rekkehus

I AB10 og AB12 kan det oppføres to boligrekker med fire og seks rekkehus i to etasjer. Det tillates inntil 800 m² BRA i AB10 og inntil 1.200 m² BRA i AB12, totalt inntil 2.000 m² BRA, inkludert garasjer. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum seks med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 9,0 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,2 meter ved pulttak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres under terrasse og innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt redskapsbod på 3,0 m² i hage på husenes østside og høyde inntil 2,4 meter, som skal oppføres samtidig med boligene. Mot AB9 og AB13 skal det bygges forstøtningsmur i naturstein.

§ 2.3.6 AB11 Atriumhus

I AB11 kan det oppføres elleve atriumhus i en etasje pluss sokkeletasje, og med inntil 3.300 m² BRA inkludert garasjer. Ni av boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fem med livsløpsstandard. Husene skal bygges inn i terreng og skal senkes bak steinsatt voll mot friområde. Vollen skal oppføres samlet for hele feltet, med natursteinmur mot friområdet og lav beplantning på toppen. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På hovedplan skal husene ha et skjermet atrium på minimum 25 m².

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter ved pulttak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Beplantningen på boligens vestside kan maksimalt overstige gulvnivå i hovedplan med 0,7 meter.

§ 2.3.7 AB13 Rekkehus

I AB13 kan det oppføres åtte rekkehus i to etasjer og inntil 1.300 m² BRA inkludert garasjer. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fem med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På fasade mot vest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 1,0 meter. Utvidelsen begrenses til 40 % av fasadelengden for hver bolig. Deler av hovedplanet kan utkrages slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse, og kan benyttes som takterrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,2 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 6,2 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres under tak. Sidene skal være åpne, men det tillates skjermvegg langs halve carportens lengde i nabogrense mot nord. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt redskapsbod på 3,0 m² og med høyde inntil 2,4 meter i hage på husenes vestside, som skal oppføres samtidig med boligene. Mot AB12 skal det bygges forstøtningsmur i naturstein.

§ 2.3.8 AB15 og AB16 Rekkehus

I AB15 og AB16 kan det oppføres 12 rekkehus i to etasjer og med inntil 600 m² BRA i AB15 og inntil 840 m² BRA i AB16. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum åtte med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være minimum 6,3 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med

inntil 0,25 meter. På fasade mot vest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 1,0 meter. Utvidelsen begrenses til 40 % av fasadelengden for hver bolig.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,2 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 6,2 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Sportsbod plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene. Det tillates oppsatt redskapsbod på 2,0 m² i hage på husenes vestside, som skal oppføres samtidig med boligene. Det skal etableres en parkeringsplass per bolig i parkeringsanlegg under AB14.

§ 2.3.9 BB3, BBS, BB6 og BB7 Rekkehus

I BB3, BB5, BB6 og BB7 kan det oppføres 22 rekkehus i to etasjer. Det tillates inntil 625 m² BRA i BB3, inntil 500m² BRA i BB6, og inntil 750 m² BRA i BB5 og BB7, totalt inntil 2625m² BRA. 15 av boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum 10 med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. Boligene skal forskyves i forhold til hverandre slik det framgår av reguleringsplanen.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,2 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 6,2 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene. Det tillates oppsatt redskapsbod på 2,0 m² i hage på husenes vestside som skal oppføres samtidig med boligene.

§ 2.3.10 DB4 Rekkehus

I DB4 kan det oppføres åtte rekkehus i en etasje pluss sokkeletasje, med inntil 1.360 m² BRA inkludert garasje. Fasadebredden skal være 7,5 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På fasade mot sør og nord tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40 % av fasadelengden for hver bolig.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 3,3 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, da med maksimal gesims 3,3 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i sokkeletasjen og innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres i sokkeletasjen og innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt redskapsbod på 3,0 m² i hage på husenes sørside som skal oppføres samtidig med boligene.

§ 2.4 BLOKKBEBYGGELSE - AB14, BB4, BB8, BB9, BB10, DB3-1 OG DB3-2

I områder regulert som blokkbebyggelse kan det oppføres lavblokker med tilsammen 64

boliger.

§ 2.4.1 AB14 Lavblokk

I AB14 kan det oppføres lavblokk i to etasjer med ti boliger, med inntil 1.000 m² BRA eksklusivt parkeringsarealer. Minimum fem av boligene skal ha livsløpsstandard.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 1,5 meter fra bygningskroppen. Det skal anlegges parkeringsanlegg med minimum 22 parkeringsplasser under terreng for boligene i AB14 og rekkehusene i AB15 og AB16. Areal for kjellerparkering tillates å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Synlige deler av nedgravd parkeringskjeller skal opparbeides som en del av uteområdene med forstøtningsmurer og beplantning. Det skal være trinnfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsanlegg og resten av uteområdet/ fellesområder. Bod for hver enkelt bolig plasseres sammen med parkering under terreng. Arealer som benyttes til parkering/bod under terreng skal ikke regnes med i totalt BRA.

§ 2.4.2 BB4 og BB8 Lavblokker

I 884 og 888 kan det oppføres to lavblokker i to etasjer, hver med åtte boliger, tilsammen 16 boliger. Det tillates inntil 640 m² BRA i hvert av feltene 884 og 888, totalt inntil 1.280 m² BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Minimum åtte av boligene skal ha livsløpsstandard. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. Parkering for 884 skal løses i BP1, og parkering for 888 skal løses i BP2.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,2 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot øst kan heves til 6,6 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 2,0 meter fra bygningskroppen. Sportsboder skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene.

§ 2.4.3 BB9 Lavblokker

I 889 kan det oppføres en lavblokk i to etasjer, med til sammen ti boliger. Det tillates totalt inntil 920 m² BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Minimum fem av boligene skal ha livsløpsstandard. Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 1.3 og 1.4 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 2,0 meter fra bygningskroppen. Det skal anlegges parkeringsanlegg med minimum 10 parkeringsplasser under terreng for boligene i 889. Areal for kjellerparkering tillates å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Synlige deler av nedgravd parkeringskjeller skal opparbeides som en del av uteområdene med forstøtningsmurer og beplantning. Det skal være trinnfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsanlegg og resten av uteområdet/ fellesområder. Bod for hver enkelt bolig plasseres sammen med parkering under terreng. Arealer som benyttes til parkering/boder under terreng

skal ikke regnes med i totalt BRA.

§ 2.4.3 BBIO Lavblokker

I BB10 kan det oppføres en lavblokk i to etasjer, med til sammen åtte boliger. Boligen kan legges til rette for boligsosialt formål. Det kan tilrettelegges for betjening av boligtilbudet. Det tillates totalt inntil 750m² BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Alle boligene skal ha livsløpsstandard, og det skal legges til rette for heis. Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 1.3 og 1.4 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 2,0 meter fra bygningskroppen. Det skal anlegges parkeringsanlegg med minimum 8 parkeringsplasser under terreng for boligene i BB10. Areal for kjellerparkering tillates å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Synlige deler av nedgravd parkeringskjeller skal opparbeides som en del av uteområdene med forstøtningsmurer og beplantning. Det skal være trinnfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsanlegg og resten av uteområdet/fellesområder. Bod for hver enkelt bolig plasseres sammen med parkering under terreng. Arealer som benyttes til parkering/boder under terreng skal ikke regnes med i totalt BRA.

§ 2.4.4 DB3-1 og DB3-2 Lavblokker

I DB3-1 og DB3-2 kan det oppføres to lavblokker med tilsammen 20 boliger. Det tillates inntil 1200 m² BRA i DB3-1 og inntil 800 m² BRA i DB3-2, totalt inntil 2000 m² BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Det kan bygges 12 boliger i DB3-1, med bebyggelse i tre etasjer, og åtte boliger i DB3-2, med bebyggelse i to etasjer. Minimum åtte av boligene skal ha livsløpsstandard. Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 1.3 og 1.4 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Lavblokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,1 meter ved tre etasjer og 6,3 meter ved to etasjer, målt fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 1,5 meter fra bygningskroppen. Det skal anlegges parkeringsanlegg med minst 12 parkeringsplasser under terreng for boligene i DB3-1. Synlige deler av nedgravd parkeringskjeller skal opparbeides som en del av uteområdene med forstøtningsmurer og beplantning. Det skal være trinnfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsanlegg og resten av uteområdet/fellesområder. Sportsbod for hver enkelt bolig i DB3-1 skal plasseres sammen med parkering under terreng. Arealer som benyttes til parkering/boder under terreng skal ikke regnes med i totalt BRA. Parkeringsbehov for DB3-2 skal dekkes i DP2. Sportsboder for DB3-2 tillates bygget utenfor byggelinjene.

§ 2.5 OMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALLMENNYTTIG FORMÅL - FELT L

Innenfor området tillates det etablert barnehage og andre bygg for kultur og organisasjonsliv. Det skal utarbeides bebyggelsesplan i samsvar med § 1.3 før området kan bygges ut. Det skal etableres gode gangforbindelser til tilgrensende regulert torg.

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

§ 3.1 Trafikksikkerhet

Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.

§ 3.2 Kjøreveg

I kryss mellom regulert kollektivtrase og Tananger ring skal det sikres prioritet for kollektivtrafikk.

§ 3.3 Annen veggrunn

Innenfor områder regulert som annen veggrunn kan det opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige, og iht. godkjenning av relevant. Skjermingen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialebruk og variasjon i utforming. Minst 1/3 av strekningen av støyskjem skal løses i kombinasjon med voll eller mur. Støyskjem i form av plankegjerd skal plasseres minst en meter fra regulert veg. I rabatt regulert som annen veggrunn i skillet mellom kollektivanlegg og gang-/sykkelveg skal det etableres en trerekke med høystammede trær.

§ 3.4 Torg

Innenfor områder regulert som torg kan det etableres torgfunksjoner, samlingsplass, bussholdeplass m.m. Det skal lages teknisk plan/utomhusplan som viser planlagte tiltak, før tiltak kan igangsettes.

Det skal etableres gode gangforbindelser til alle tilgrensende områder.

§ 3.5 Parkeringsplass

I planområdet er det regulert områder for parkeringsplass. Dette omfatter gateparkering langs felt B, og i OP1. OP1 skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede.

§ 3.6 Kollektivanlegg

Det skal etableres kollektivanlegg innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for at rutebusser mellom Stavanger og Tananger/Solakrossen kan passere og stoppe på en trafiksikker måte. Stoppesteder i tilknytning til forretning (felt I) og område for særskilt angitt allmenntilrettelagt formål (felt L) skal utformes slik at det gis en umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. knyttet til de ulike funksjonene er lokalisert. Stoppestedene skal tilrettelegges i henhold til prinsippene om universell utforming.

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

Innenfor regulert friområde F1 må det, før tiltak iverksettes, utarbeides detaljregulering. Detaljreguleringen skal ta for seg muligheter for bading i område vist som badeområde, i tillegg til evt. fasiliteter tilhørende badeområdet på land. Det må i detaljert plan gjøres rede for hvordan friluftsinnteresser kan kombineres med natur- og landskapshensyn.

For turtrase sørover mot Tananger kreves det detaljregulering. Traseen er ikke vist i plankartet.

Innenfor regulerede friområder F2 - F4 tillates det etablert kvartalslekeplasser, ballbaner, lekeplasser og andre utendørsaktiviteter tilpasset barns lek. Ved utforming av alle tiltak i friområdet skal det tas hensyn til natur og landskap.

Detaljert plan skal forelegges relevante myndigheter og godkjennes av disse før tiltak kan iverksettes. Turveier innenfor friområdene skal planlegges iht. prinsippene om universell utforming.

Hovedturvegen i friområde F2, skal opparbeides med en bredde på 3m med toppdekke av steinstøv. Stien kan ha kjørbare skuldre som sås til med gress. Øvrige turstier kan ha en bredde på 2m. Standard på turtrase innenfor område F1 skal avklares gjennom detaljregulering.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for disse områdene som skal godkjennes av relevant myndighet før tiltak iverksettes. De kystnære friområdene skal skjøttes slik at naturtypen kystlynghei videreføres.

I friområde F3 kan det opparbeides 50 parkeringsplasser for brukere av friområde og turvei langs sjøen. Plassen skal opparbeides iht. grøntplan. Toppdekke på plassen av steinstøv.

I friområde F4 kan det etableres fordøyningsbasseng for håndtering av overvann, og pumpestasjon for spillvann. Størrelse og form på fordøyningsbasseng skal fastlegges i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Det kan etableres kjørbare adkomst for nødvendig vedlikehold av fordøyningsbassenget.

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

§ 5.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

I områder regulert for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet kan det etableres og opprettholdes nødvendige bygninger for infrastruktur som trafo/nettstasjon, energisentral, pumpestasjon m.m. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller lignende taktekkingsmateriale. Nettstasjoner og energisentral skal ha direkte adkomst fra bakkenivå for tungtransport, og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

§ 5.2 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 5.3 Bevaringsområder

I områder regulert som bevaringsområder tillates ingen inngrep uten søknad til og tillatelse fra relevant myndighet.

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

§ 3.1 Generelt

Ved søknad om tiltak skal nødvendige tiltak for trafiksikkerhet inngå.

§ 6.2 Felles avkjørsel

AFA1 skal være felles avkjørsel for alle boligene i AB1.

AFA2 skal være felles avkjørsel for alle boligene i AB14, AB15 og AB16. DFA1

skal være felles avkjørsel for alle boligene i DB3-1.

DFA2 skal være felles avkjørsel for alle boligene i DB1, DB2, DB3-2, DB4 og DB5.

§ 6.3 Felles gangareal

Felles gangareal som ligger mellom AFG1 og API skal være felles for alle boligene i AB1, AB2, AB3 og boligene på øvre rekke i AB4, AB5 og AB6 som har adkomst fra AFG1.

Felles gangareal som ligger mellom AB14, AB15 og AB16 skal være felles for alle boligene i AB14, AB15 og AB16.

Felles gangareal som ligger mellom AB9 og AB10 skal være felles for boligene i AB9 og AB10.

Felles gangareal som ligger mellom AB12 og AB13 skal være felles for boligene i AB12 og AB13.

Felles gangareal som ligger mellom BB3 - BB9 skal være felles for alle boligene i BB3 - BB9.

§ 6.4 Felles parkeringsplass

API skal være felles for alle boligene i AB1 - AB13.

AP2 skal være felles for alle boligene i AB14, AB15 og AB16.

BP1: 19 plasser skal være felles for boligene BB3, BB4 og BB5, resten skal være felles for alle boligene i BB1-BB8.. Det kan etableres carportanlegg med en plass per boenhet.

BP2: 18 plasser skal være felles for boligene BB6, BB7 og BB8, resten skal være felles for alle boligene i BB1-BB8. Det kan etableres carportanlegg med en plass per boenhet.

BP3 skal være felles for alle boligene i BB9 og DB10

DPI og DB3 skal være felles for alle boligene i DB1 - DB5.

DP2: 8 plasser skal være felles for boligblokk DB3-2, resten skal være felles for alle boliger DB1-DB5

Utover det som er angitt over er det ikke tillat med reserverte parkeringsplasser på felles parkeringsplasser.

§ 6.5 Felles lekeareal for barn

ALI -AL4 skal være felles for alle boligene i AB1 -AB16. BLI

skal være felles for alle boligene i BB1 -BB10.

DLI, DL2 og DL3 skal være felles for alle boligene i DB1 -DB5.

§ 6.6 Felles gårds plass

Felles gårds plasser skal tilrettelegges som kjørbart gangareal, og opparbeides med gatestein, trær og beplantning. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for hvert gatetun sammen med søknad om byggetillatelse.

AFG1 skal være felles gårds plass for alle boligene i AB3 og boligene i øvre rekke i AB4, ABS og AB6, som har adkomst fra AFG1.

AFG2 skal være felles gårdsplass for boligene i nedre rekke i AB4, ABS og AB6, boligene i AB7 og boligene i øvre rekke i AB8 og AB9, som har adkomst fra AFG2

AFG3 skal være felles gårdsplass for boligene nedre rekke i AB8.

§ 6.7 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg som ligger mellom boligene i ABI - ABI1 skal være felles for alle boligene i ABI -AB14.

Felles grøntanlegg som ligger mellom boligene i BB2 - BB6 skal være felles for alle boligene i BBI -BBI0.

§ 6.8 Annet fellesareal for flere eiendommer

AS1, AS2 og AS3 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene i ABI -AB14.

BS1 og BS2 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene i BBI -BB9.

DS1 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene DB1 - DBS.

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

7.1 Bolig/forretning- FELT I

Før utbygging tillates i område regulert til bolig/forretning (felt I) skal det utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal beskrives. Det kan realiseres inntil 1000 kvm BRA til forretning. Det skal etableres gode gangforbindelser til tilgrensende regulert torg.

7.2 Midlertidig trafikkområde

Midlertidig trafikkområde i felt M gir adkomst til eksisterende boliger i felt M. Boligene skal gis ny adkomst gjennom bebyggelsesplan for feltet, og trafikkområdet oppheves så snart ny adkomstforhold er etablert. Forbindelsesvei til Tananger ring i sør skal stenges så snart rundkjøring i Tananger ring/Jåsund ring etableres, og boligene skal da ha midlertidig adkomst fra nord.

Midlertidig trafikkområde sør for Tananger ring ved rundkjøring Tananger ring/Jåsund ring, midlertidig trafikkområde øst for Jåsund ring og midlertidig trafikkområde på felt DBS kan brukes til anleggsvei, masselager og riggområde under etablering av nye veianlegg og støyskjermer. Etter at veianleggene er ferdig etablert, og senest ½ år etter at anleggene er ferdige, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet. Midlertidig trafikkområde oppheves etter anleggsperioden og tilbakeføring har funnet sted.

Kommuneplan

Adresse: Havbris 45, 4057 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/1256/0/0

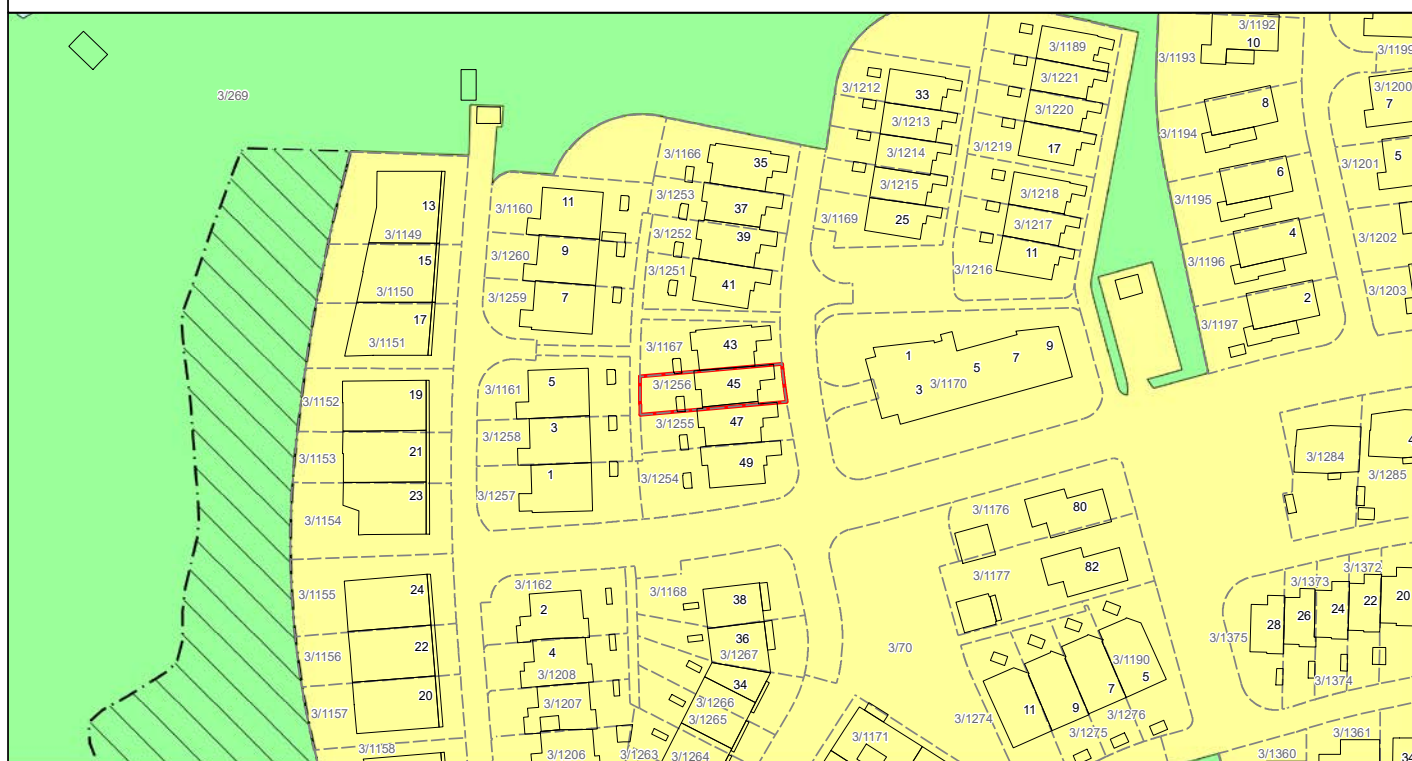
Dato: 2025-04-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttreddelsesdato: 28.9.2023

Sola
kommune





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	1256	Festenr	0	Seksjonsnr	0
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

Kommunedelplaner under arbeid

Bebbyggelsesplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Bebbyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

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	Gjeldende bestemmelser_202201.pdf
Delarealer	
Areal	213.22 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0394
Navn	Reguleringsplan for Myklebust

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0394.pdf

Delarealer		
Areal	210.14 kvm	
Feltnavn	AB13	
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	
Areal	3.08 kvm	
Feltnavn	FG	
Regform	720 - Felles gangareal	
Areal	0 kvm	
Feltnavn	G/S	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei	



Sola kommune
Virksomhet arealbruk

Rambøll Norge AS Arkitektur og plan
Pb. 8058

4068 STAVANGER

Vår dato
01.06.2012
Saksbehandler
Eli Osaland Muis

Vår ref
Saksnr.: 10/999-7
Deres ref.

Arkivkode
GNR 3/1167

FERDIGATTEST

Tiltakets art: **Rekkehus med 4 boliger**
Byggestedsadresse: **Havbris 43, 45, 47, og 49, gnr. 3 bnr 1167**
Tiltakshaver: **Jærbygg AS**
Ansvarlig søker: **Rambøll Norge AS Arkitektur og plan**

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 22.05.2012.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at bygget er oppført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

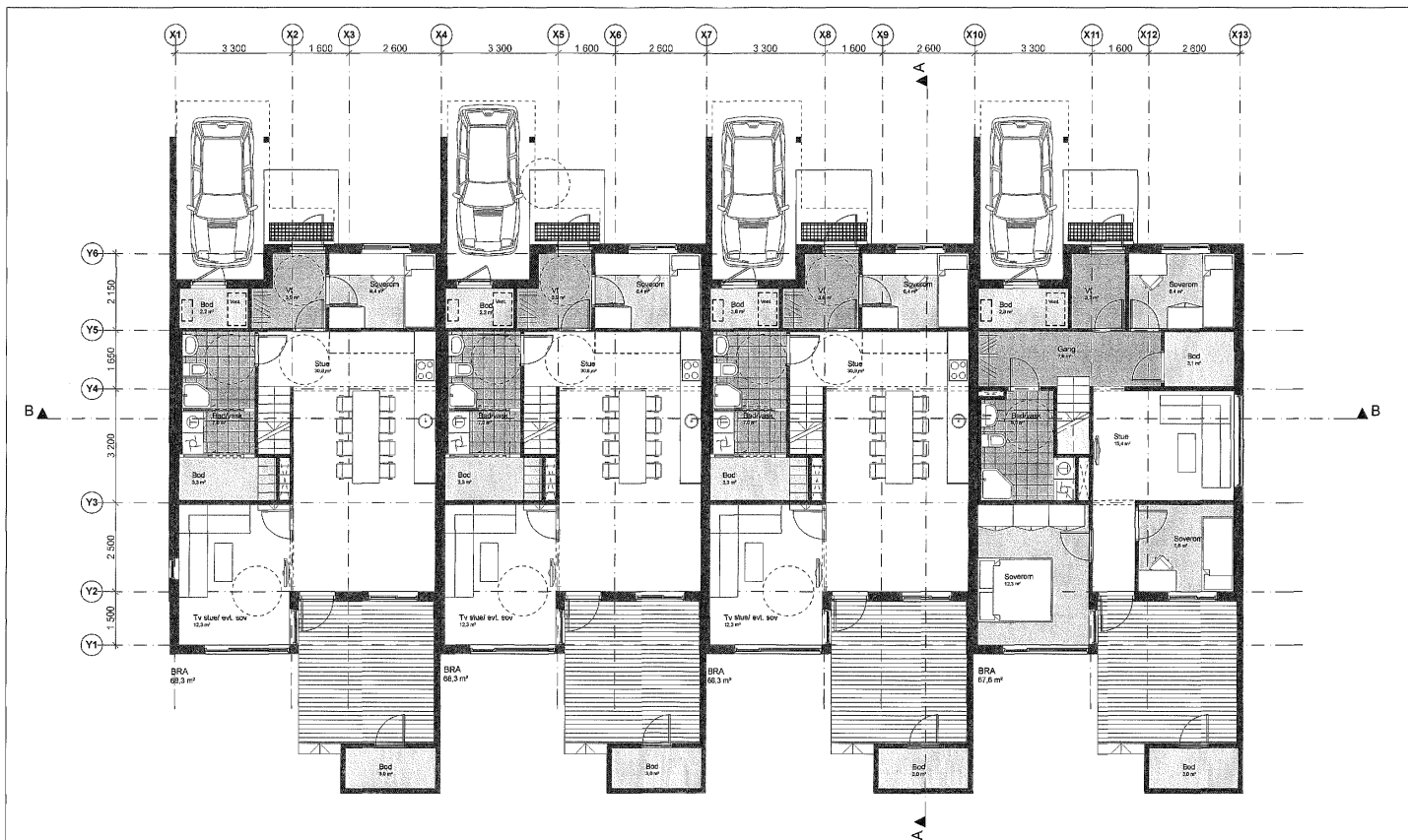
Kopi:
Oppmålingseksjonen, her
Virksomhet kommunalteknikk, her
Brannvesenet i Sør-Rogaland IKS
Jærbygg AS, Høylandsgate 13, 4306 SANDNES

Postadresse
Pb. 99, 4097 SOLA

Telefon
51 65 33 00

E-post
epost@sola.kommune.no

Org.nr
948243113



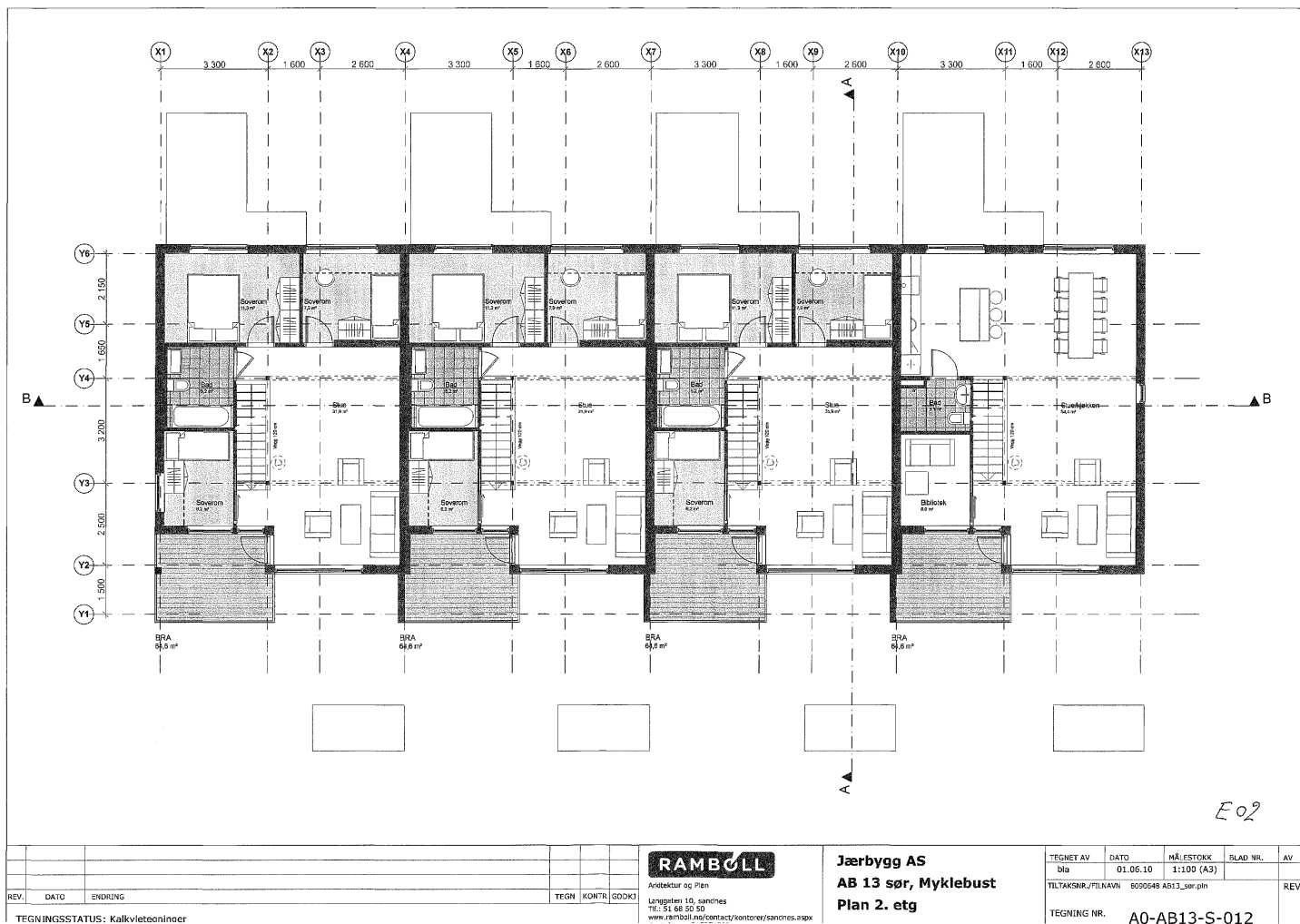
E01

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GOCKJ
TEGNINGSSTATUS: Kalkyletegninger					

RAMBØLL
 Arkitekt og Plan
 Langgaten 10, Sandnes
 Tlf: +47 52 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

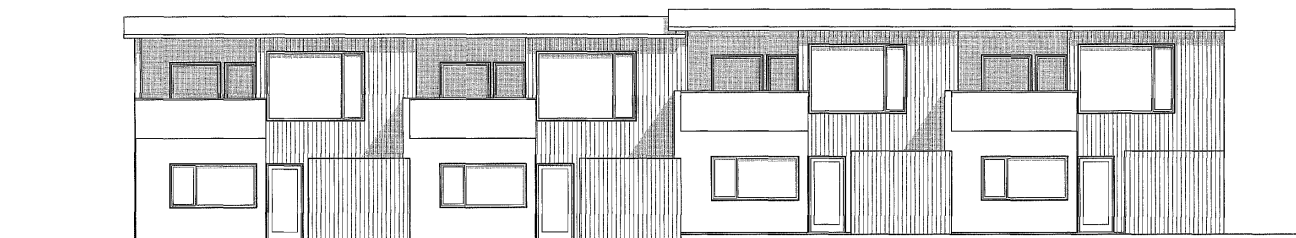
Jærbygg AS
AB 13 sør, Myklebust
Plan 1. etg

TEGNET AV	DATE	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
SB	01.06.10	1:100 (A3)		
TILTAKSNR./FILNAVN				REV.
8090648 AB13_sør-ph				
TEGNING NR.				
A0-AR13-S-011				

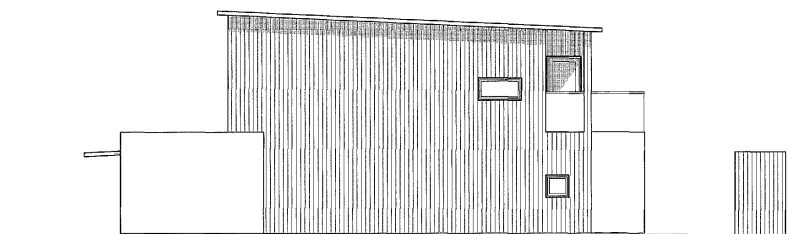


E02

						<		
--	--	--	--	--	--	--	--	--



Fasade vest



Fasade nord

Ea3

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

TEGNINGSSTATUS: Kalkyletegninger

RAMBØLL

Arkitekt og Plan

Linggaten 10, Sandnes

Tlf.: 51 68 50 50

www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

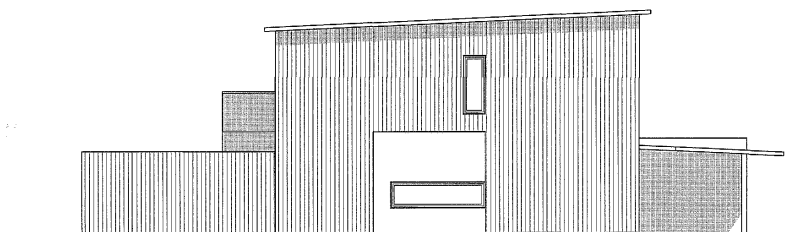
Postboks nr.: 915251293

Jærbygg AS
AB 13 sør, Myklebust
Fasader vest og nord

TEGNET AV	DATO	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
Bla	01.06.10	1:100 (A3)		
TILTAKS NR./FILNAVN	8000548 AB13_sør.pln			REV.
TEGNING NR.	A0-AB13-S-020			



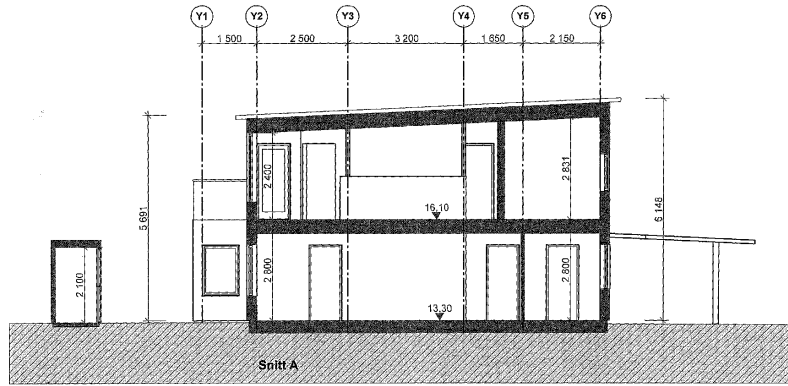
Fasade øst



Fasade sør

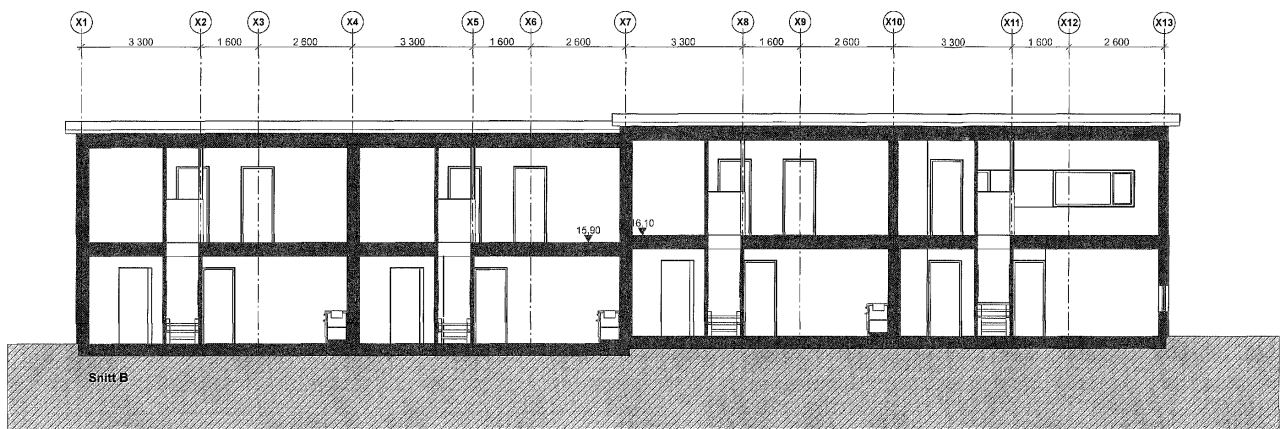
E04

REV.	DATO	ENDRING			TEGN	KONTR	GODKJ	RAMBOLL Arkitekt og Plan Løngaten 10, Sandnes Tlf. 51 68 50 50 www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx							Jærbygg AS AB 13 sør, Myklebust Fasader sør og øst						
TEGNINGSSTATUS: Kalkyletegninger								TEGNET AV	DATO	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV									
								blg	01.06.10	1:100 (A3)											
								TILTAKSNR./FILNAVN		8090648 AB13_sør.pht											
								TEGNING NR.		A0-AB13-S-021											



E05

			RAMBOLL Arkitektur og Plan Langgaten 10, Sandnes Tlf.: 51 68 50 50 www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx Foretaksnr.: 915251293		Jærbygg AS AB 13 sør, Myklebust Snitt A		TEGNET AV	DATO	VALGSTOKK	BLAD NR.	A						
								bla	01.06.10	1:100 (A3)							
								TILTALESNR./FILNAVN 8090646 AB13_sør.pjn				F					
								TEGNING NR. A0-AB13-S-030									
REV.	DATO	ENDRING	TEGN KONTR (GODK)														
TEGNINGSTATUS: Kalkyletegninger																	



E06

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTA	GODKJ
TEGNINGSSTATUS: Kalkyletegninger					

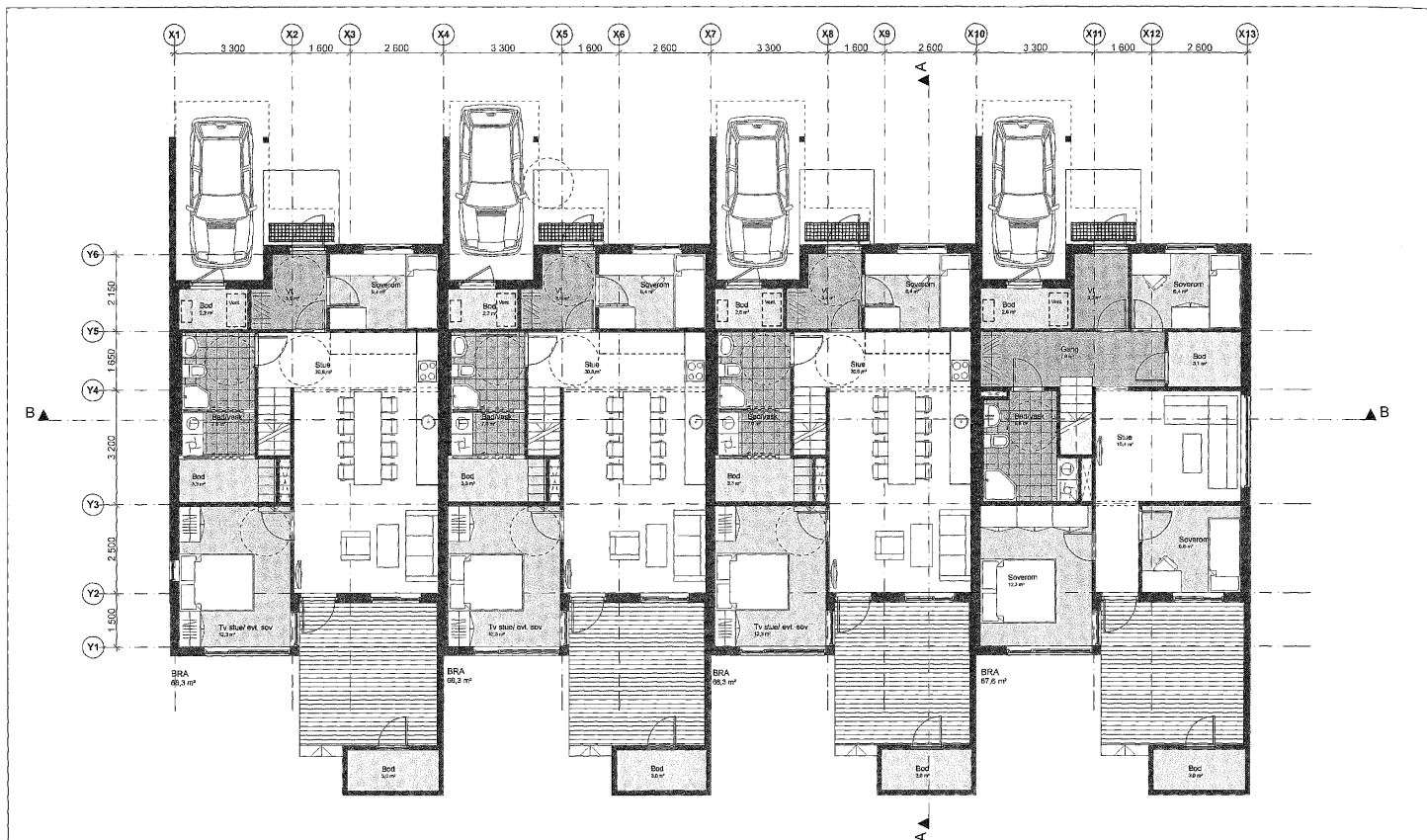
RAMBOLL

Arkitektur og Plan

Lingegaten 10, Sandnes
 Tlf.: 51 88 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx
 Foretaksnr.: 015251293

Jærbygg AS
AB 13 sør, Myklebust
Snitt B

TEGNET AV	DATO	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
bja	01.06.10	1:100 (A3)		
TILTAKSVR./FILNAVN	8090648 AB13_sør.pln			REV.
TEGNING NR.	A0-AB13-S-031			



E 10

												Jærbygg AS AB 13 sør, Myklebust Plan 1. etg (Livsløp)			TEGNET AV	DATO	HÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
															ble	01.06.10	1:100 (A3)		
															TILTAKSNR./FILNAVN:090648 AB13_sør livsløp.pln				
REV.	DATO	ENDRING				TEGN	KONT	GODKJ	Arkitektur og Plan Langeløkken 10, sandnes Tlf.: 51 68 50 50 www.ramboll.no/contact/tomzore/sandnes.aspx Foretaksnr.: 915251293						TEGNING NR. A0-AB13-S-011				
TEGNINGSSTATUS: Kalkyletegninger																			

Returneres til :

EiendomsMegler 1
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 2072

Skjøte¹

Oppdragsnr
40100569

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	SOLA	3	1256			1/1

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X	Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhets:

X 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

X B Bolig-eiendom	F Fritids-eiendom	V Forretning/kontor	I Industri	L Landbruk	K Off.vei	A Annet
Type bolig: FB Frittligg. enebolig	TB Tomannsbolig	X RK Rekkehus/kjede	BL Blokk-leilighet	AN Annet		

2. Kjøpesum

Kr 4.390.000,- ***FireMillionerTreHundreNittiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

X Ja Nei

Omsetningstype

X 1 Fritt salg	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon	5 Uskifte	6 Skifteoppgjør	7 Opphør av samboerskap	8 Annet
----------------	----------------------------	------------------	-----------------	-----------	-----------------	-------------------------	---------

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.200.000 Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
98 69 43 463

Navn
Jærbygg AS

Ideell andel
1/1

Doknr: 611443 Tinglyst: 27.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
31 07 58

Navn
Bodil Salberg

Fast bosatt i Norge
X Ja Nei

Ja Nei

Ja Nei

Ja Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold. Den som til enhver tid er eier av ovennevnte eiendom har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt bebyggelsesplan.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

J.ERBYGG AS

Cato Østerhus

NVAL ØSTERHUS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anette Frønfjord

Eiendomsmeglerfullmektig

Eiendomsmegler ①

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Björg Turid Engeland

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Eiendomsmegler ①

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Sandnes, 19.06.12

Hjemmelshavers underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jåsund Utviklingsselskap AS, org.989301977

Jærbygg AS iflg. fullmakt

Cato Østerhus, N/A ØSTERHUS

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

986943463

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

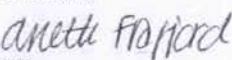
Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift



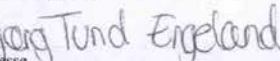
Adresse

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

EiendomsMegler fullmektig

EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift



Adresse

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Turid Engeland

EiendomsMegler fullmektig MNEF

EiendomsMegler 1

Noter:

Skjema : R_SKJOTE1_20110516

- 1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsMegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Man Sørheim

Nabolagsprofil

Havbris 45 - Nabolaget Storevarden - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myklebustvegen Linje 2, 42, X77	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 14.6 km

Skoler

Storevarden skole (1-7 kl.) 428 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 19 klasser	8 min 4 km
The International School of Stavanger 255 elever	13 min 6.5 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16 min 9.6 km

«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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

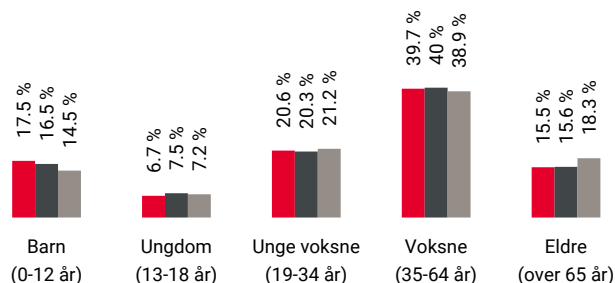
Veldig bra 84/100



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

Havnealleen barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.4 km
Risnes barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 1.5 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 44 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Myklebust PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Tananger	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



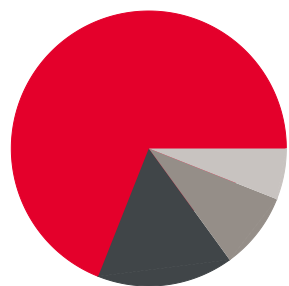
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Storevarden skole ballbinge	14 min
	Ballspill	1.2 km
	Tananger stadion	7 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3.6 km
	Tananger treningscenter	21 min
	Impulz Tananger	22 min

Boligmasse



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

«Landlige omgivelser ved havet.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tananger Senter

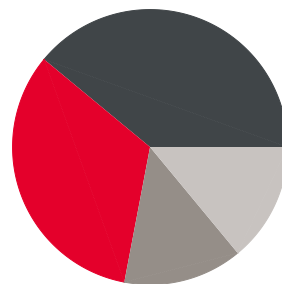
20 min



Boots apotek Tananger

20 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



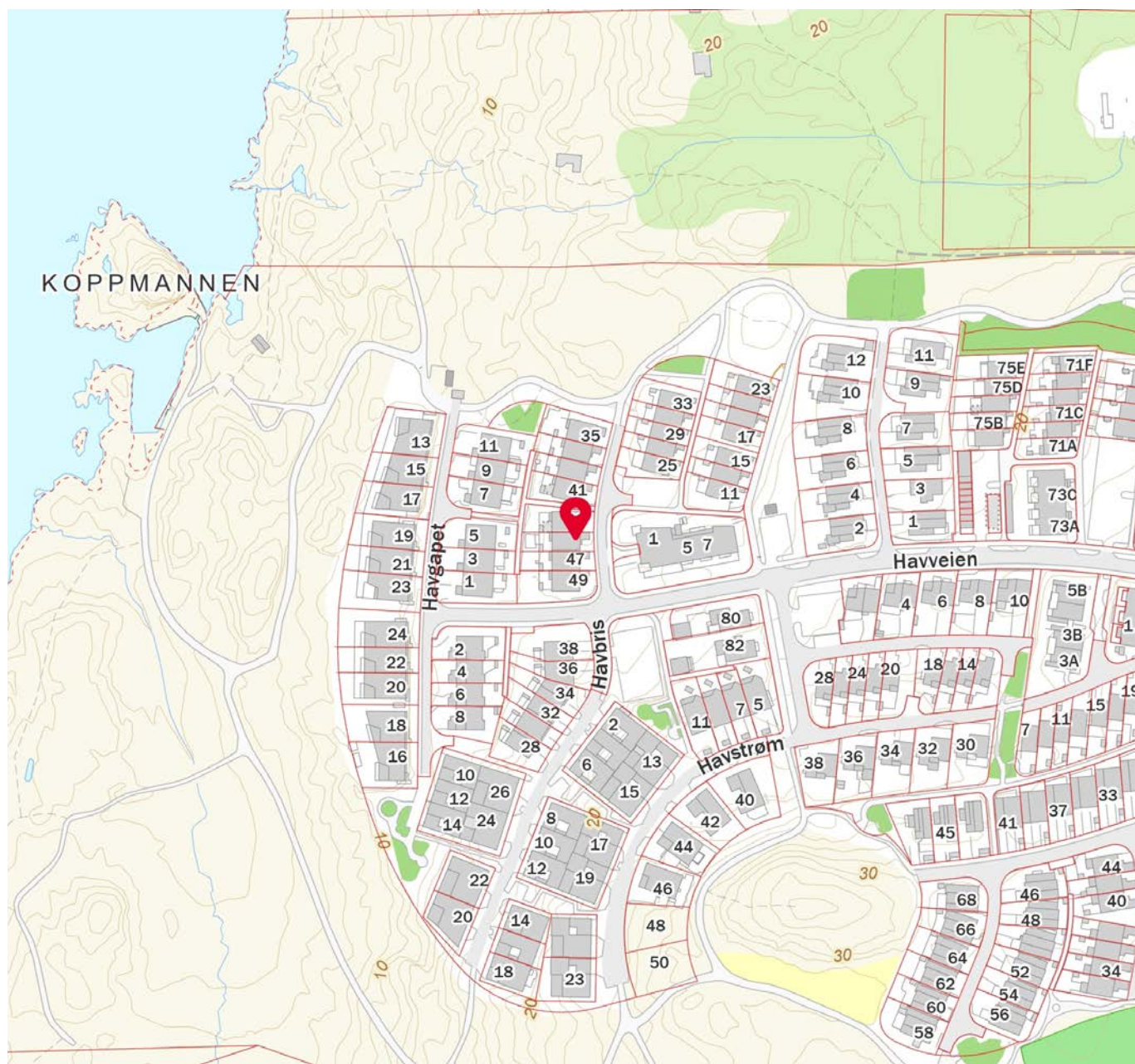
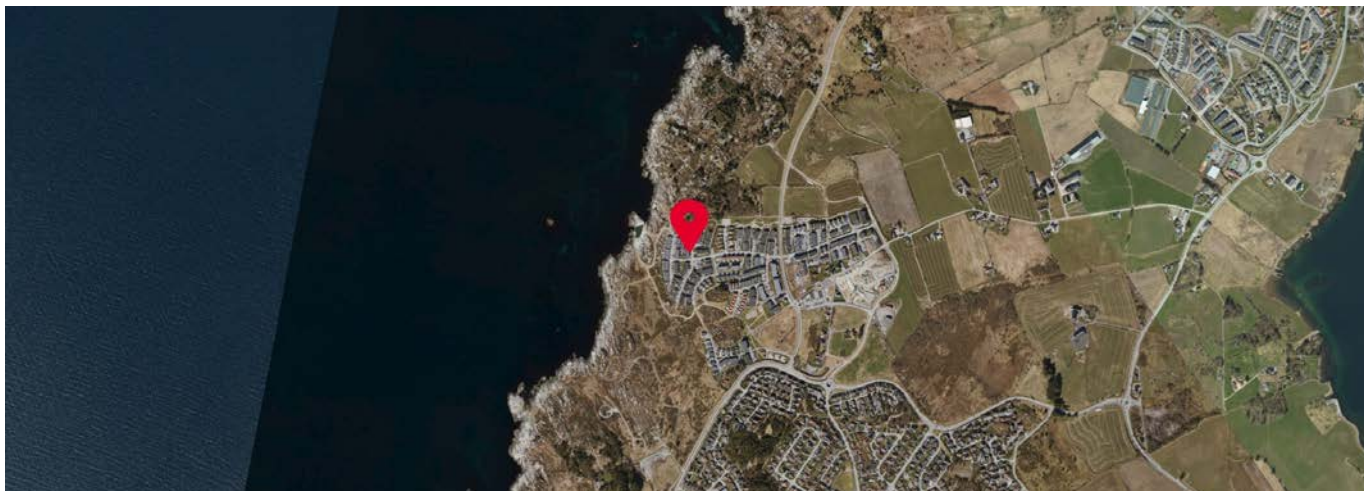
0%

43%

Storevarden
Tananger
Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Havbris 45
4057 TANANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta**Telefon:** 980 17 222
E-post: svend.tjelta@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 viderefremidlet 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