PROAKTIV

Lekkert rekkehus med vidstrakt sjøutsikt

Med flott beliggenhet

HAVGAPET 2



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MYKLEBUST

Rekkehus i ende med bra standard og god planløsning - Flott sjøutsikt - Flere solrike uteområder - Carport - Fjernvarme

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Havgapet 2, 4057 TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 1162, i Sola kommune

Prisantydning: 7.250.000,-

Omkostninger: 201.240,-

Totalpris: 7.451.240,-

Kommunale avgifter: 12.516,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 5/4

BRA: 155 m²

BRA-i: 146 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på tomt og i carport med elbillader.

Tomt: 361 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

150 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



MYKLEBUST

Kommune: *Sola /* ***Område:*** *Myklebust*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Boligen ligger rolig til med lite trafikk og støy i et nyere boligfelt på Myklebust.

Like ved har du både fotballbane, volleyballbane og lekeplass. Et veldig attraktivt og familievennlig område å bo i på Myklebust.

Like ved finner du det populære Sjøbadet som er tilrettelagt med bade- og solbrygger, samt rampe som gjør det tilgjengelig for alle. Kyststien som strekker seg fra Tananger havn og til Hafrsfjord bru er en flott tursti for turglade mennesker. I tillegg har du flotte berg for tur fra Risnes til Jåsund. Området har et godt utvalg av barnehager og skoler.

Det er kort vei til Tananger sentrum sine mange servicetilbud og fasiliteter. Dagligvarebutikk like ved. Du har også kort avstand til Risavika, Sola Flyplass, Forus, Sandnes og Stavanger.



OFFENTLIG TRANSPORT

Myklebustvegen Linje 2, 42, X77	7 min 0.5 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 14.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myklebust PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Tananger	21 min

VARER/TJENESTER

Tananger Senter	21 min
Boots apotek Tananger	21 min

SPORT

Storevarden skole ballbinge Ballspill	14 min 1.2 km
Tananger stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 3.7 km
Tananger treningssenter	21 min
Impulz Tananger	23 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



På Myklebust er det meget gode kollektivmuligheter, med hyppige bussavganger til både Sola, Stavanger og Sandnes. Både med kollektivt eller bil, ligger veiene godt tilrettelagt for å bevege deg mellom de ulike områdene i regionen.

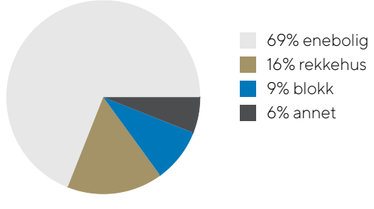
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

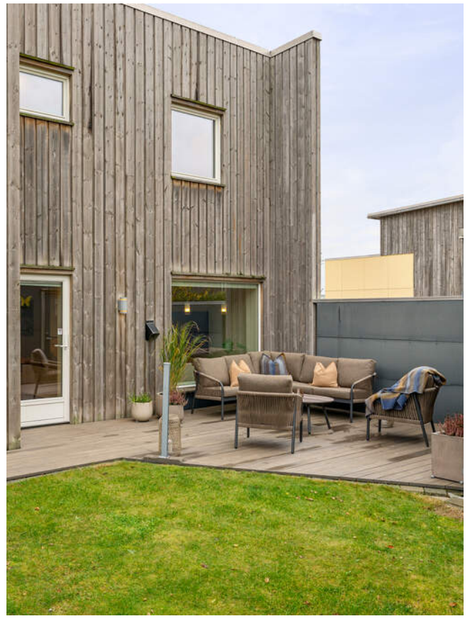


SKOLER

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	8 min 4.1 km
The International School of Stavanger 255 elever	13 min 6.5 km
Randaberg videregående skole 850 elever	17 min 9.6 km

BARNEHAGER

Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	17 min 1.4 km
Risnes barnehage (1-6 år) 45 barn	17 min 1.5 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	22 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL HAVGAPET 2

Parkering
Parkering på tomt og i carport med elbillader.

Tomtestørrelse
361,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt gårdsrom, plen busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygningen er oppført med ringmur i betong konstruksjon. Reisverk i trekonstruksjon er som er kledd med bordkledning. Etasjeskille i bjelkelag. Pulttak som er tekket med pappshingel. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Det er påvist mose, manglende renhold, ujevnheter og vanndannelser
på taktekkingen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Karmene i vinduene er slitte, og det er slitasje i overflatebehandlingen.

Innvendig > Overflater - gulv
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) .

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen og byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Det foreligger 3 punkter under helse, miljø og sikkerhet. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Takst Team AS (befaringsdato: Tirsdag, 3. november 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1.etg: Bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og gang.
Utvendig 2 boder.
2.etg: 3 soverom bod, bad og stue.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 82 kvm

2. etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 24 kvm

2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Rekkehus med gjennomgående bra standard i et etterspurt og rolig område på Myklebust. Boligen har spektakulær og vidstrakt sjøutsikt i særklasse og svært god planløsning. En sjelden perle i markedet.

Flott rekreasjonsmuligheter like ved for både turer, trening og joggetur.

1.etg.
- Lys og innbydende entré med god garderobeplass i skyvedørsgarderobe.
- Stor og luftig stue med parkett på gulv og malte vegger og listefritt mot tak. Store gulv til tak vinduer gir en svært god romfølelse med mye dagslys.
- Utgang fra stue til et pent opparbeidet uteområde med plass til flere sittesoner og grill. Hagen strekker seg rundt huset som gir flere oppholdssoner og gode solforhold.
- Pent kjøkken fra HTH, som er naturlig tilbaketrukket fra stuen. Lyse slette fronter og et moderne utrykk. Rikelig med skap- og benkeplass. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke. Plass til spisebord og vitrineskap ved kjøkken. Lampe over spisebord medfølger ikke.
- Flott helfliset bad med moderne innredning, god lagringsplass, dusjhjørne, hjørnebad og toalett. Vannbåren fjernvarme i gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Hovedsoverom av god størrelse med god garderobeplass. Soverommet kan gjøres om til en større del av stuen. Taklampe på soverom medfølger ikke i handelen.
- Mulighet for ekstra utvendig oppholdssone på framsiden av huset.



- Sportsbod med tilkomst fra carport og 2 utvendige boder på hagesiden. Den ene boden er ikke søkt om eller byggemeldt. Ny eier overtar ansvar og eventuelt risiko fra kommunen. Kommunen kan stille krav om søking eller fjerning av denne boden.

2.etg.
- Stue med spektakulær sjøutsikt, hvor det er enkelt å finne roen og du kan nyte en nydelig solnedgang.
- Utgang fra stue til skjermet og lun takterrasse med kveldssol og fantastisk vidstrakt sjøutsikt. Plass til utemøbler og grill.
- 3 gode soverom med plass til seng, garderobeskap og skrivebord.
- Lekkert helfliset bad med moderne innredning, god lagringsplass, toalett og dusjhjørne med glassvegger. Vannbåren fjernvarme i gulv.
- Lagringsmuligheter i bod inne, utvendig sportsbod og utvendig bod.

Parkering i carport med elbillader og på tomt. Hageslange montert i carport gjør utvendig rengjøring og vask av bil enklere.

Oppvarming
Fjernvarme.
Balansert ventilasjon.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Energimerke
Grønn C

Info strømforbruk
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp som medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ENDE-TOMT AV EKSTRA STØRRELSE.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring







LUFTIG OG LYS STUE MED
EN NATURLIG OPPDELING
AV SONER.

















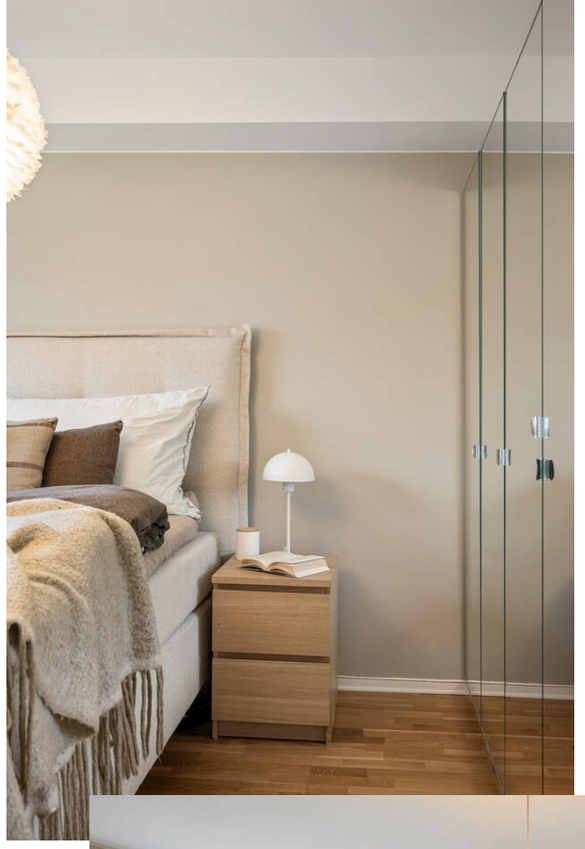










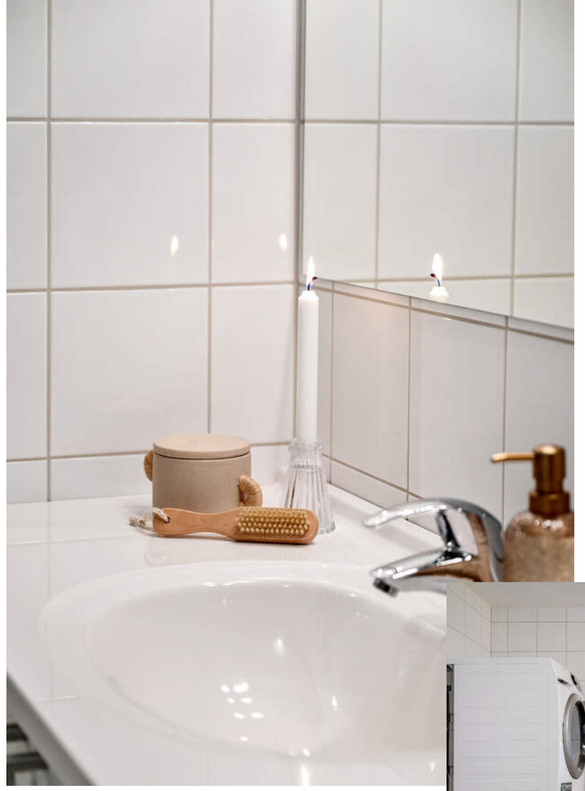


HOVEDSOVEROM

Med god lagringsplass i garderobeskap











LEKKERT FLISELAGT BAD

Fjernvarme i gulv og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel













MAGISK UTSIKT







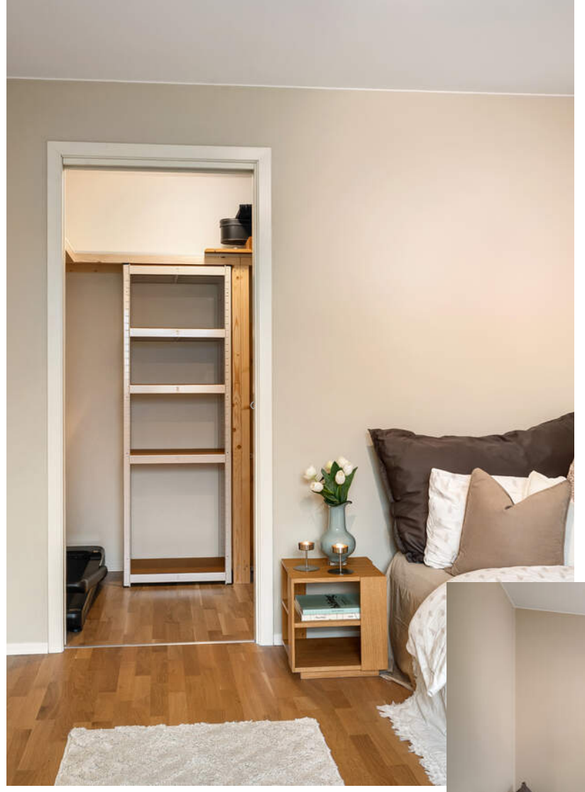
















SOVEROM MED TILHØRENDE BOD





HELFLISET BAD






2







Notater

PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
361,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt gårdsrom, plen busker og trær.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.522.362,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.089.448,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.516,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Myklebust velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift
1.500,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt ferdigattest den 06.12.2011. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Den lille boden/robotklippe garasjen er ikke byggemeldt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent boden nå i ettertid.

Vinduet på nordsiden er satt inn etter ferdigattest ble gitt. Kommunen har godkjent tiltaket med det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest på utførelsen.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1124/3/1162:
09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jåsund Utviklingsselskap AS
Org.nr: 989 301 977
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2012 - Dokumentnr: 38360 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1208
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

08.12.2009 - Dokumentnr: 943147 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1131

15.12.2010 - Dokumentnr: 991361 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1206

15.12.2010 - Dokumentnr: 991381 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1207

15.12.2010 - Dokumentnr: 991397 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1208

13.01.2012 - Dokumentnr: 38504 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1208
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan reguleringsplan for Myklebust. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 10. november 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 250 000,00 (Prisantydning)

———————————————
7 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
181 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
182 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
201 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
7 432 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 451 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Christian Høie
Lone Hvalby

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 70 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger (inkludert ekstra utebilder drone) kr 6 900, Kampanje: 2x Overnatting Sola Strandhotell med middag og tilgang til spa spa kr 0, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke komplett kr 20 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Salgsoppgaver x10 kr 1 500, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse pr. stk. (faktureres for maksimalt 5 visninger) kr 1 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 991, Utlegg styling kr 1 400, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 129 850
Sum utlegg og andre utgifter kr. 2 936
Totalt kostnadsoverslag kr. 132 786
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 11.11.2027

Havgapet 2, 4057 TANANGER

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sola	Rekkehus	1220260121
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Christian Høie og Lone Hvalby	12.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Christian Høie) Ja, hele eiertiden. (Lone Hvalby) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Bom i en flis på badet i andre etasje. Oppdaget på visning før vi selv kjøpte boligen i juni 2024.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	Tidligere eiere har byttet motor for varmegjenvinnings-rotor i ventilasjonaggregat i 2018 av Gjelsten Totalservice. Nåværende eiere har byttet filter årlig.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Tidligere eiere har byttet motor for varmegjenvinnings-rotor i ventilasjonaggregat i 2018 av Gjelsten Totalservice.
Hva ble utført av ufaglært?	Bytte av filter.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Boligmappa.no
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Informasjon fra tidligere eiere: Utvendig solskjerming for to vinduer mot vest montert av Arne Byberg AS i 2014. El-bil lader montert av Feltek AS i 2019. LED-list montert under overskap kjøkken av Feltek AS i 2022. Strømmåler byttet av OneCo i 2023.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Informasjon fra tidligere eiere: Utvendig solskjerming for to vinduer mot vest montert av Arne Byberg AS i 2014. El-bil lader montert av Feltek AS i 2019. LED-list montert under overskap kjøkken av Feltek AS i 2022. Strømmåler byttet av OneCo i 2023.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Boligmappa.no
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Gjensidige

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Tidligere eiere har byttet regulator for varmt tappevann, utført 2018 av Sig Halvorsen. Byttet pakninger i nærvarme skap i november 2026. Byttet energimåler i november 2026, utført av Midbøe på vegne av Solør.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Byttet pakninger i nærvarme skap i november 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Midbøe
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Arbeidsordre

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Innsetting av vindu mot nord i stue i andre etasje i 2016 av BK Bygg AS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Innsetting av vindu mot nord i stue i andre etasje i 2016 av BK Bygg AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Boligmappa.no

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Tidligere eiere informerte om litt sølvkre /skjeggkre som fulgte med boligen ved innflytting. Byggefirmaet Kruse ble informert om dette, men tok ingen ansvar. Sølvkre/skjeggkre ikke observert av nåværende eiere siden innflytting desember 2024 i forbindelse med helsparkling og maling av alle vegger.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Henvendelse som ikke ble fulgt opp av byggefirmaet Kruse.

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	Tidligere eier har bygget en mindre redskapsbod i hagen.
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Helsparkling og maling av alle vegger på alle rom utenom bad og bod ved innflytting i desember 2024.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bjørn Olgeirsson malerservice
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lone Hvalby	**2026-11-11**	**Christian Høie**	**2026-11-11**
Identification		Identification	
bankID Lone Hvalby		bankID Christian Høie	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Rekkehus
Havgapet 2, 4057 TANANGER
SOLA kommune
gnr. 3, bnr. 1162

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12916-1367 **Referansenummer:** RI3946

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Rødne **Vår ref:** 012352

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Rødne
Uavhengig Takstingeniør
lars.erik@takst-team.no
928 14 086

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2011 i 2 etasjer. Bygningen er oppført med ringmur i betong konstruksjon. Reisverk i trekonstruksjon er som er kledd med bordkledning. Etasjeskille i bjelkelag. Pulttak som er tekket med pappshingel.
Rekkehuset fremstår som i normal god stand med normal elde og slitasje iht. alder.
Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel, med undertak av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggen er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har isolerglass.
Det er malt hovedytterdør, malt boddør og malte balkongdører i tre med isolerglass.
Det er skade i overflatebehandling til inngangsdør.
Balkong med rekkverk i tre og terrassebord.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger er kledd med malte plater.
Etasjeskillet er et trebjelkelag.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca. 2 m.
Boligen har ikke radonsperre.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte.

VÅTROM Gå til side

1. etasje bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak.
Vannbåren varme i gulv. Balansert ventilasjon.
Bad/vaskerom er innredet med seksjon med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak.
Vannbåren gulvvarme i gulv. Balansert ventilasjon.
Bad er innredet med seksjon med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran i utvendig bod.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er fjernvarme. Energimåler og stoppekraner i skap i utvendig bod.
Varmtvann fra fjernvarme, energimåler i skap.
Oppvarming igjennom vannbåren varme i gulv på bad og radiator i stuer.
Det elektriske anlegget ble opplyst installert i 2011.
Håndslukker og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering som normalt på oppføringstidspunktet.
Ringmur: Anlagt som støpt plate på mark.
Terreng rundt bolig er opparbeidet med plen, platting og belegningsstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

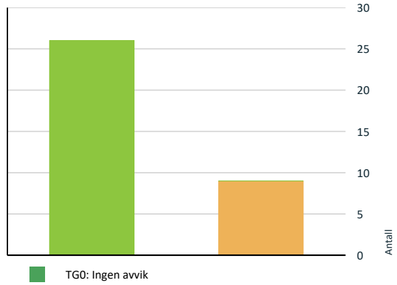
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig for familie

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Tidligere eiere har byttet motor for varmegjenvinnings-rotor i ventilasjonaggregat i 2018 av Gjelsten Totalservice.
2014	Modernisering	Utvendig solskjerming for to vinduer mot vest montert av Arne Byberg AS
2019	Modernisering	El-bil lader montert av Feltek AS i 2019.
2022	Modernisering	LED-list montert under overskap kjøkken av Feltek AS i 2022.
2016	Modernisering	Innsetting av vindu mot nord i stue i andre etasje i 2016 av BK Bygg AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel, med undertak av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose, manglende renhold, ujevnheter og vanndannelser på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mose og smuss bør fjernes, og taket bør rengjøres for å forhindre redusert levetid på taktekkingen og risiko for fuktskader.
Ujevnheter og vanndannelser bør utbedres for å unngå lekkasjer og ytterligere skader på tak og underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggen er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduene er slitte, og det er slitasje i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør, malt boddør og malte balkongdører i tre med isolerglass.
Det er skade i overflatebehandling til inngangsdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med rekkverk i tre og terrassebord.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.
Overflater har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er kledd med malte plater.
Overflater har normal elde og slitasje i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er et trebjelkelag.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca. 2 m.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen har ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak.
Vannbåren varme i gulv. Mekanisk avtrekk.
Bad/vaskerom er innredet med seksjon med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.



Bad 1 etg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt, med vannbåren varme. Det er 5 mm fall i dusjsonen, og utendor dusjsone er det fall i gulv mot sluk i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) .

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i dusj



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i sportsbod mot bad, med måleresultat 0.



Fuktmålinger i vegg fra bod mot bad

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Vannbåren gulvvarme. Mekanisk avtrekk.
Bad er innredet med seksjon med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegger.



Bad 2 etg

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og det er malt innvendig tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med vannbåren varme. Det er 7 mm fall i dusjsone. Utenfor dusjsone er det fall i gulv mot sluk i dusj og mot sluk/vegg under seksjon.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) .

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Sluk i dusj



Sluk under seksjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Måleresultatet er 10,3 %.

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fuktmålinger i vegg mot bad, fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Fliser på vegg i mellom benkeplate og overskap.
Det er skade i overflate til dør til oppvaskmaskin.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran i utvendig bod.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarme. Energimåler og stoppekraner i skap i utvendig bod.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fjernvarme, energimåler i skap.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming gjennom vannbåren varme i gulv på bad og radiator i stuer.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble opplyst installert i 2011.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Håndslukker og røykvarsler i tak.

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur: Anlagt som støpt plate på mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er opparbeidet med plen, platting og belegningsstein.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	73	9		82	24
2. etasje	73			73	10
SUM	**146**	**9**			**34**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, gang	Sportsbod, bod 2	
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under Tilbygg/modernisering.

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Lars Erik Rødne	Takstingeniør
	Lone Hvalby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	1162		0	361.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Havgapet 2

Hjemmelshaver
Høie Christian, Hvalby Lone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og fin beliggenhet i Tananger. Det er kort avstand til Tananger Havn med reke- og krabbeutsalg. Det er flotte turområder i nærheten langs sjøen mot Myklebust og sjøbadet. Gode kollektivforbindelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger	12.11.2026		Gjennomgått	4	Nei
Energirapport	12.11.2026		Gjennomgått	7	Nei
Egenerklæring	12.11.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.11.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	12.11.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	12.11.2026		Gjennomgått	8	Nei
Teknisk etat	12.11.2026		Gjennomgått	1	Nei

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1162
1124 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

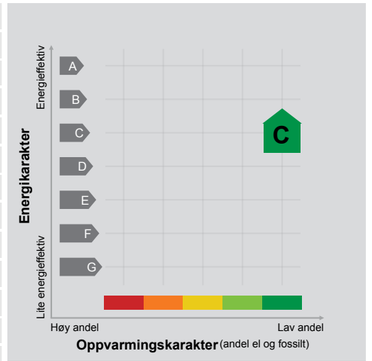
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Havgapet 2
Postnummer	4057
Sted	TANANGER
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	1162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300176886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	31d8d4cf-556f-4d27-bd1f-41e6fd87e1dd
Dato	30.03.2024
Innmeldt av	TOR ARVE LEA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

VEDTEKTER FOR MYKLEBUST VEL MED GRENDELAG
Oppdatert 1 mai 2025
Org nr 998 303 710

1. **Definisjon**
2. **Formål**
3. **Delegering av myndighet**

4. **Organer:**
   - A Generalforsamlingen
   - B Velforeningens styre
   - C Grendelag
   - D Grendelagsrepresentantene
   - E Boligsameiene

5. **Bestemmelser som gjelder fellesmøter:**
   - A Adgang til fellesmøte
   - B Fullmakt
   - C Tillitsverv
   - D Krav om fellesmøte
   - E Innkalling
   - F Beslutningsdyktighet
   - G Vedtektsendringer
   - H Ekstraordinære økonomiske forpliktelser
   - I Møteledelse

6. **Økonomi og regnskap:**
   - A Kontingent
   - B Budsjett
   - C Regnskap
   - D Kostnadsutligning
   - E Prokura/ opptak av lån

7. **Generelle bestemmelser:**
   - A Retningslinjer for «form og farge»
   - B Grøntanlegg – trær – fritidsanlegg m.v.
   - C Formingsveileder
   - D Parkering

8. **Ordensregler for Myklebust**

9. **Velforeningens stiftelse, møtelokaler etc.**

1. DEFINISJON

Myklebust Vel er en velforening hvor alle huseiere/leilighetseiere innenfor det geografiske området som inngår i Myklebust boligfelt har rett og plikt til å være medlem og slik at hvert gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer representerer ett medlem med én stemme på fellesmøter (årsmøter i velforeningen og grendelag). Medlemmene plikter å melde fra til styret ved flytting samt informere om hvem som overtar boligen. Meldingen skal inneholde følgende på ny beboer: Navn, Telefon og e-postadresse.

Inntil overlevering av boenhetene til sluttkjøper finner sted, vil velforeningen bli etablert med representanter fra utbygger.
Under velforeningen er det enkelte hoveddelfelt i utbyggingsområdet delt inn i grendelag. Hver bolig skal motta informasjon om hvilket grendelag boligen tilhører. Et kart med de ulike grendelagene sirklet inn skal være oppslått på egnet sted.

Medlemmene i Velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig overfor velforeningen og grendelaget selv om han ikke bor i sin bolig.

2. FORMÅL

Myklebust Vel skal ivareta felles interesser for beboerne innenfor utbyggingsområdet.

Velforeningen skal bestyre og forvalte fellesarealene, innbefattet all beplantning og vedlikehold av alle fritidsanlegg innenfor området som ligger utenfor de respektive boligers tomtegrenser, eller som ikke blir ivaretatt av Sola kommune. Velforeningen kan vedta et delegert ansvar til grendelagene for vedlikehold av fellesarealer på det enkelte delfelt. Velforeningen står allikevel overansvarlig for disse og må sørge for at arbeidet blir gjort og utført tilfredsstillende.

Det vil i regí av utbygger bli utarbeidet et eget oversiktskart for hvert grendelag/delfelt. Kartet vil vise hvilke områder som er grendelagets/velforeningens ansvar.

Velforeningen skal stå for tiltak som kan styrke bomiljøet i sin alminnelighet.

3. DELEGERING AV MYNDIGHET

Styret i Velforeningen kan delegere oppgaver til grendelagene eller enkeltpersoner. Grendelagene kan beslutte å iverksette tiltak for egen regning, så lenge gjennomføringen av beslutningene ikke kommer i konflikt med andre grendelag eller enkeltpersoner. Saker som kan medføre konflikt mellom beboerne skal behandles av styret i velforeningen.

4. ORGANER

A. Generalforsamlingen
Generalforsamlingen er Velforeningens høyeste organ og avholdes minst én gang i året og innen utgangen av april måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være Velforeningens styre i hende senest 3 uker før fastsatt dato for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen behandler:
1. Styrets beretning
2. Styrets reviderte regnskap
3. Ansvarsfrihet for styret
4. Godtgjørelse til styret, sekretær og kasserer etter forslag fra valgkomité
5. Budsjett og arbeidsprogram, herunder medlemskontingentens størrelse
6. Valg - Alle valg gjelder frem til neste ordinære generalforsamling
   - Revisor
   - Styrets leder
   - Valgkomité som skal foreslå personer til de ovenfor nevnte verv
7. Andre saker som er innmeldt

B. Velforeningens styre
Styret står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen.

Styret består av én representant fra hvert av grendelagene. Hvert styremedlem skal ha en vararepresentant fra sitt grendelag.

Styret velger selv sin nestleder, kasserer og sekretær blant styrets medlemmer.

Ved leders fravær ledes styret av nestleder.

Møter i Velforeningens styre skal innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet kan to medlemmer av styret få saken utsatt.

Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall.

Styret kan velge å invitere ressurspersoner til å delta på styremøtene, disse har talerett men ikke stemmerett.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av grendelagene er representert på møtet.

Saker som gjelder ett spesielt eller flere grendelag eller enkeltpersoner, kan ikke behandles uten at vedkommende grendelag eller vedkommende person er forelagt saken og gitt mulighet til å fremføre sitt syn. Hvis de involverte parter unnlater å møte, til tross for at innkalling er sendt i henhold til pkt. 4B over, kan likevel styret behandle, og gjøre vedtak, i angjeldende sak.

Vedtak i styret fattes med simpelt flertall (51 %), med unntak av låneopptak som krever et enstemmig styre.

Styrets oppgaver:
- Styret skal ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- arrangere generalforsamling/allmøte minst én gang i året
- forberede saker, regnskap, årsmelding og budsjett for generalforsamlingen
- bidra til at det opprettes arbeidsgrupper, velferdskomitéer, etc. og stimulere arbeidet i disse gruppene
- eventuelt utgi et eget informasjonsorgan
- holde årskontroller og internkontroller av lekeplass- og annet utstyr. Det må utarbeides en plan for ettersyn, drift og vedlikehold
- organisere dugnadsarbeid og vedlikehold av fellesarealer og oppholdsplasser (eks lekeplasser og utstyr)
- sørge for at lekeplasser og –apparater har ansvars- og ulykkesforsikring

C. Grendelag
Utbygger vil etter hvert som de respektive delfeltene nærmer seg sin avslutning, og minst 2/3 av boenhetene er tatt i bruk, ta initiativet til å stifte grendelagene. Grendelagenes respektive styrer forutsettes å ha fra 3 – 6 medlemmer, avhengig av hvor mange boenheter som blir realisert innenfor vedkommende hoveddelfelt.

Grendelagene skal i rimelig tid før Velforeningens generalforsamling velge representant til Velforeningens styre. Grendelaget skal også velge stedfortreder for sitt styremedlem.

Det enkelte grendelag står fritt til å vedta å etablere organisatoriske strukturer som går ut over det som her er nevnt, så lenge vedtektene for grendelaget ikke er i konflikt med Velforeningens vedtekter.

D. Grendelagsrepresentantene
- skal være bindeledd mellom sine grendelagsmedlemmer og Velforeningen.
- skal fremme saker for Velforeningen etter ønske fra medlemmer eller på eget initiativ
- kan ta opp saker av felles interesse for grendelagets medlemmer
- skal ta initiativ til og støtte opp om felles velferdstiltak, dugnadsdager, etc.
- er ansvarlig for at grendelaget velger representant til styret for Velforeningen.

E. Boligsameiene/seksjonerte boenheter
For boligsameiene innenfor området legges de allerede vedtatte vedtekter og regelverk til grunn. Sameiene v/sine formenn skal være fast representert i styrene for de respektive grendelag.

5. BESTEMMELSER SOM GJELDER FELLESMØTER

A. Adgang
Alle beboere innen Velforeningen har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

B. Fullmakt
Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellaget. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

C. Tillitsverv
Alle medlemmer henstilles til å motta valg til et tillitsverv.

D. Krav om fellesmøte
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det og når styret finnet det nødvendig eller når minst 20 % av de til fellesmøtet adgangsberettigede medlemmer krever det. Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av et tilstrekkelig antall stemmeberettigede medlemmer. Fellesmøte i vellaget skal også avholdes dersom minst 4 grendelag krever det. Når gyldig krav om fellesmøte er fremsatt, plikter lederen å påse at et slikt møte arrangeres innen 6 uker fra kravet ble fremsatt.

E. Innkalling
Fellesmøter skal innkalles med to ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger i andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge fram alle innkomne saker. Vanlig grendelagsmøte kan innkalles med en ukes varsel.

F. Beslutningsdyktighet
Fellesmøtene er beslutningsdyktige når minst 20% av medlemmene er representert. Er fellesmøtet konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, kan vedtak fattes i løpet av møtet selv om antall stemmeberettigede synker under 20%-grensen i løpet av møtet.

Dersom det ved konstituering ikke er tilstrekkelig antall fremmøtte til at fellesmøtet er beslutningsdyktig, innkalles det med to ukers varsel til et nytt fellesmøte med samme dagsorden. Dette fellesmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede personene.

Beslutninger ut over den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert (2/3) flertall ved:
- vedtektsendringer
- omfattende bruksendring av fellesarealer
- mistillit til styret

Beslutninger som vil kunne få økonomiske konsekvenser for medlemmene utover vanlig medlemskontingent til Velforeningen, herunder låneopptak, krever kvalifisert (2/3) flertall av alle som har stemmerett i Velforeningen.

G. Vedtektsendringer
Forslag til vedtektsendringer skal distribueres minst 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringen er foretatt i mellom to årsmøter.

H. Ekstraordinære økonomiske forpliktelser
Forslag om nyinvesteringer og andre forhold som forutsetter at det enkelte medlem påføres ekstra kostnader ut over den til enhver tid vedtatte kontingent, skal distribueres minst 6 uker før vedtak eventuelt fattes.

J. Møteledelse
Møtene ledes av styrets leder, hvis vedkommende leder ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

6. ØKONOMI OG REGNSKAP

A. Kontingentens størrelse
Kontingenten fastsettes av Velforeningens generalforsamling for ett år ad gangen. Kontingenten skal primært dekke felleskostnader for Myklebust Vel, samt en beregnet andel til de øvrige grendelagene.

Kontingenten innkreves 1 gang pr. år. Eier av enhet pr. 1 Januar er ansvarlig for innbetaling av kontingent. Faktura for kontingent sendes ut 10. Januar med betalingsfrist 1. februar.

Kontingentrestanser som ikke er betalt etter 2 purringer, vil bli sendt til inkasso, 14 dager etter siste purring.

B. Budsjett for driften av Myklebust Vel
Budsjett skal utarbeides av Velforeningens styre og fremlegges for generalforsamlingen.

C. Regnskapsåret

Regnskapsåret følger kalenderåret. Velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bank/postgirokonto som disponeres av kasserer og leder. Et eventuelt overskudd i Velforeningen overføres til neste års drift eller overføres til fond etter forslag fra styret med vedtak på generalforsamlingen.

Grendelagene disponerer midler som eventuelt er overført fra Velforeningen, i henhold til oppgaver som er pålagt av Velforeningens styre innenfor de rammer som er gitt av generalforsamlingen.

Velforeningen er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelagene.

D. Kostnader til fellestiltak
Kostnader som Velforeningens generalforsamling beslutter, og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.

Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til saker som ikke er spesifisert budsjettert, uten forutgående samtykke fra fellesmøte.

E. Prokura/opptak av lån
Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever et enstemmig styre og 2/3 flertall av de stemmeberettigede medlemmer i Velforeningen.

7. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Form og farge
For å sikre at boligområdet beholder sitt arkitektoniske særpreg også etter at hovedutbyggingen er avsluttet, er det utarbeidet en formingsveileder for feltet som også viser retningslinjer for eksteriørmessig utforming, materialvalg og beplantning innenfor områdene. Med hensyn til eksteriørmessig fargevalg henvises det til formingsveilederen. Eventuelle ønsker om avvik fra den nevnte boken skal forelegges styret.

B. Grøntanlegg – trær - fritidsanlegg
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning som tilligger Myklebust-området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Trær som var på området da utbyggingen startet, også trær på privat grunn eller trær som er plantet av utbygger, kan ikke felles eller beskjæres uten at det foreligger skriftlig samtykke fra Velforeningens styre.

Det legges til grunn at de ulike felles grøntareal med tilhørende innretninger, som skal betjene hele utbyggingsområdet, i så vel vedlikehold som økonomisk sammenheng blir underlagt et eget budsjett og at hele utbyggingsområdet, via vellaget, dekker sin andel av det fremtidige vedlikeholdet, både gjennom dugnad og økonomisk tilskudd pr. boenhet.

Etter ferdigstillelsen av disse anleggene vil utbygger stå ansvarlig for at grøntarealer, beplantning og innretninger forøvrig blir vedlikeholdt for utbyggers regning i 3 år. Etter dette tidspunkt forutsettes vedlikehold og drift overtatt av velforeningen/grendelagene. Det legges til grunn at velforeningen kan søke Sola kommune om driftstilskudd knyttet til disse anleggene, idet også andre beboere i området (utenfor Myklebust) forventes å ville ha glede av disse arealene/fritidsinnretningene.

Utbygger leverer vellaget i pdf ”as built” tegninger av anleggene. Alle lekeapparater kommer med sikkerhetssertifikat.

C. Parkering
Biler, campingvogner, båter etc. skal ikke hensettes utenfor de plasser som måtte være særlig anlagt for dette formålet, eller etter samtykke fra Velforeningens styre. Eventuell langtidsparkering andre steder enn på egen parkeringsplass skal forelegges som søknad til styret. Styret kan ilegge gebyr og vedta borttauing hvis dette ikke overholdes.
Kjøretøy som parkeres på velforeningens parkeringsplass skal være påmontert kjennemerke. Kjøretøy uten kjennemerke kan fjernes på eier regning og risiko.

8. ORDENSREGLER FOR MYKLEBUST-OMRÅDET MED GRENDELAG

Ordensreglene for Myklebust-området er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utviklingen av Myklebust-området som et godt sted å bo.

Bruk av sunn fornuft, samt de regler for orden som er nedfelt i politivedtektene for Sola, er grunnlaget for regelverket.

Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.

Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller liknende.

Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy, etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager. Det anbefales også å unngå at klesvask og tøy til lufting, som ikke henger på avskjermet sted, henger ute på de nevnte dagene.

Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Sola kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å

rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.
For hunder er det båndtvang og et ansvar om å holde ro og fred i nabolaget nattestid
ved for eksempel å holde hunden inne hvis den bryter fred og andres nattero.

Generalforsamling Myklebust Velforening

Tananger 8. april 2026

Kl 19:00

Sted: Losen Tananger, Skipperstuen

Agenda

- Konstituering
  - Valg av møteleder
  - Valg av referent
  - Valg av person for signering av protokoll
  - Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
- Styrerapport
- Forslag til vedtektsendringer
- Velforeningens kontrakter / forpliktelser/lekeplass kontroll
- Regnskap 2025 / Budsjett 2026
- Kontingent
- Valg av styret i velforeningen
- Informasjonsaker
  - Vellenes fellesforbund
  - StyreWeb
- Innkomne forslag
  - Hundeluftegård
  - Styrehonorar
- Eventuelt



Styrets sammensetningen 2025

- Styrets sammensetning 2025

Styreleder: Johnny Pedersen	til 2027	K
Nestleder: Erling Mong	til 2026	F
Kasserer: Raymond Hauge	til 2026	E
Styremedlem: Edgard Østbø Lunde	til 2026	K
Styremedlem: Ronny Lie	til 2026	B
Styremedlem: Christian Høie	til 2026	A
Styremedlem: Frode Nilsen	til 2026	C
Styremedlem: Einar Hauge	til 2026	D
Styremedlem: Eline Lien Hauge	til 2026	E
Styremedlem: Helge Lejon Midtrød	til 2026	B

Styret har avholdt 5 styremøter i 2025

- Typisk saker:
  - Medlemsoversikt
  - Oppdatering av medlemmer, få inn kontaktinfo
  - Regnskap
  - Oppfølging av avfalls containere
  - Arbeidsomfang for gartnertjenester
  - Vedlikehold sosiale medier
  - Vedlikehold av lekeplasser etc.
  - Medlemskap i Vellenes Fellesforbund
  - Vedtektene for Myklebust Velforening

Styrerapport 2025

- Myklebust feltet er i stadig endring dvs det er stadig nye enheter som tas i bruk og eiendommer som omsettes. Vi her for tiden 550 medlemmer. Dette er derfor en stor utfordring for styret å følge opp hvem som til enhver tid er eier av de enkelte enheter.

- Styret har for 2025 benyttet en medlemsoversikt via StyreWeb. Her er det enkelt å legge inn medlemmenes e-mail adresser og telefonnummer. Vi er svært glade for at vi nå har mailadresser til de fleste medlemmene. Det vil forenkle utsendelsen av faktura for kontingenten. I denne forbindelse er det viktig at styret informeres om endring i eierforhold på feltet.

- Styret oppdaterer nettsiden myklebustvel.no – Nabolaget i havgapet fortløpende med møtereferater og annen informasjon. Informasjon vil også bli gitt via facebooksiden. https://m.facebook.com/groups/Myklebustvel/?ref=share.

Styrerapport 2025

- I 2025 valgte styret å skaffe nytt regnskapsbyrå, som ble Randeberg regnskap. Det har vært mye jobb med å oppdatere medlemmer av vellet.
- Vi har krevd inn kontingent for 2025, og for det som var utestående i 2024. Har fått inn ganske mye utestående, vi hadde over 250 000 utestående fra 2024, pr januar gjenstår det kun 39 000 som er både for 2024 og 2025. Det er laget inkassosaker på disse

- Gartnertjenesten, som er den største utgiftsposten vi har (ca ¾ av utgiftene går med til dette). Galta Hageservice er vår gartner. Kontrakten inkluderer nå også brøyting av Velforeningens områder, det manglet i de gamle avtalene. Kontrakten er signert for 3 år (2025- 2027).

Vedlegg

Kontrakter / forpliktelser

Gartnertjenester
Inspeksjon av lekeplasser
Vedlikehold av lekeplasser og benker
Vellenes fellesforbund
StyreWeb
Internett og E-mail
Regnskapssystem
Dugnad (kontainere)

Styrerapport 2025

Data, her har vi fortsatt med hjemmesider, og sosiale medier, holdt disse oppdatert og lagt ut informasjon.

Vår hjemmeside er: Myklebustvel.no

Gartnertjenste. Holdt kontakt med Galta hageservice. Runder på feltet der vi tar opp utfordringer vi har på dette.

Avfallcontainere dette er fulgt opp 2025. Vi jobber med en ny ordning for 2026, denne er ikke klar ennå. Der har vi god dialog med kommunen.

Lekeplass kontroll 2026

Følgende fareklasse benyttes:

A = *Avvik hvor det er fare for barnas liv. Lekeapparatet skal stenges, og utbedring må utføres. Lekeapparatet krever etterkontroll før det tast i bruk.*

B = *Avvik som kan føre til livsvarig skade hos barna. Avvik må utbedres snarest, og etterses jevnlig frem til utbedring er utført, og etterkontroll skal gjennomføres.*

C = *Avvik som ikke er noen fare for barns liv elle helse. Avviket skal utbedres ved ettersyn og periodisk vedlikehold / års kontroll.*

Ansvarsforhold

Det kontrolleres i henhold til tiltenkt bruk av det enkelte utstyr og påvises mangler som er på kontrolltidspunktet. Det er eier av lekeplass sitt ansvar å utbedre påviste mangler som gir fare for skade, eller mangler som oppstår i tidsrommet mellom kontroller.

☒ *Periodisk / årlig kontroll av lekeplassutstyr*

Sammendrag for utført inspeksjonsrapport:

Dato for gjennomføring: 18.03.2026

Antall apparater kontrollert: 58

Rapport nr: 2026-040

Fare klasse	Antall avvik	Tiltak
☒A	2	Lekeapparat skal stenges, og utbedring må utføres. Lekeapparatet krever etterkontroll før det tast i bruk.
☒B	9	Avvik og feil må utbedres snarest og etterses jevnlig frem til utbedring er utført. Etterkontroll skal gjennomføres
☒C	17	Avvik og feil skal utbedres ved ettersyn og periodisk vedlikehold / års kontroll. Etterkontroll ikke nødvendig.

Resultatrapport 2025

Myklebust Vel - Org nr. 998 303 710
01.01.2025 - 31.12.2025

Regnskapskonto	Resultat 2025	Busjett 2025	Endring	
Driftsresultat				
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	888,856	780,000	108,856	* Note 1
3900 Annen driftsrelatert inntekt	1,470	-	1,470	
Driftsinntekter (totalt)	**890,326**	**780,000**	**110,326**	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-	23,056	- 23,056	* Note 2
6550 Driftsmateriale	944	1,706	- 762	
6695 Gartnerarbeid	460,890	550,000	- 89,110	* Note 3
6705 Honorar regnskap	24,688	100,000	- 75,312	
6790 Annen fremmed tjeneste	18,883	20,000	- 1,117	* Note 4
6810 Datakostnad	17,135	31,096	- 13,961	
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4,974	3,378	1,596	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	6,320	5,939	381	
7770 Bank og kortgebyrer	6,458	8,043	- 1,585	
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1,739	1,000	739	
Driftskostnader (totalt)	**542,030**	**744,218**	**- 202,188**	
Driftsresultat	**348,296**	**35,782**	**312,514**	
Finansinntekter og finanskostnader				
8050 Annen renteinntekt	8,275	8,275	-	
Annen finansinntekt	**8,275**	**8,275**	-	
Finansinntekter	**8,275**	**8,275**	-	
Netto finansresultat	**8,275**	**8,275**	-	
Ordinært resultat før skattekostnad	**356,571**	**356,571**	-	
Ordinært resultat	**356,571**	**356,571**	-	
Årsresultat	**356,571**	**356,571**	-	

Note 1: 520 medlemmer x kr.1500
Note 2: Leie av konteinere til dugnad
Note 3: Kontrakt gartner kr.450.000 + andre ekstra tjenester
Note 4: Lekeplass kontroll

Balanserapport

Myklebust Vel
01.01.2025 - 31.12.2025

Balanse (2025)		
Regnskapskonto	**01/01/2025**	**31/12/2025**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer		75,450
1501 Kundefordringer inngående balanse	218,144	
Kundefordringer	**218,144**	**75,450**
Andre fordringer		
1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		- 5,550
1579 Andre kortsiktige fordringer	- 3,575	
Andre fordringer	**- 3,575**	**- 5,550**
Fordringer	**214,569**	**69,900**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	602,604	996,682
1921 Kapitalkonto 3201.62.90229	139,650	144,332
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**742,254**	**1,141,014**
Omløpsmidler	**956,823**	**1,210,914**
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	620,030	620,030
Annen egenkapital	**620,030**	**620,030**
Opptjent egenkapital	**620,030**	**620,030**
Udisponert resultat	**230,818**	**587,389**
Egenkapital	**850,848**	**1,207,419**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld		2,919
2401 Leverandørgjeld inngående balanse	712	
Leverandørgjeld	**712**	**2,919**
Annen kortsiktig gjeld		
2990 Annen kortsiktig gjeld	105,263	576
Annen kortsiktig gjeld	**105,263**	**576**
Kortsiktig gjeld	**105,975**	**3,495**
Gjeld	**105,975**	**3,495**
Egenkapital og gjeld	**956,823**	**1,210,914**

Budsjett 2026

Myklebust Velforening
Organisasjonsnummer: 998303710

Driftsinntekter		
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	825,000	* Note 1
3900 Annen driftsrelatert inntekt	3,000	
Driftsinntekter (totalt)	**828,000**	
Driftskostnader		
5330 Godtgjørelse til styrearbeid	86,000	* Note 2
6550 Driftsmateriale	10,000	
6695 Gartnerarbeid	535,000	* Note 3
6705 Honorar regnskap	60,000	
6790 Annen fremmed tjeneste	30,000	* Note 4
6810 Datakostnad	50,000	* Note 5
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	30,000	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	8,000	
7770 Bank og kortgebyrer	8,000	
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	3,000	
Driftskostnader (totalt)	**820,000**	
Driftsresultat	**8,000**	

Note 1: 550 medlemmer x kr.1500
Note 2: Styre honorar x 12 delegater
Note 3: Kontrakt gartner kr.450.000 + andre ekstra tjenester
Note 4: Lekeplass kontroll
Note 5: Innkjøp 4 laptop: Leder, kasserer, medlemsansvarlig og IT

Kontingent

- *Generalforsamlingen beholdt samme kontingent i 2025, Kr 1500.-*

Valg

• Leder: Johnny Pedersen	ikke på valg, 1 år	K
• Styremedlem/Kasserer: Raymond Hauge	2 år	E
• Styremedlem: Edgard Lunde	1 år	K
• Styremedlem: Erling Mong	2 år	F
• Styremedlem: Eline Lien Hauge	2 år	E
• Styremedlem: Helge Lejon Midtrød	2 år	B
• Styremedlem: Christian Høie	2 år	A
• Styremedlem: Frode Nilsen	1 år	C
• Styremedlem: Einar Hauge	1 år	D
• Styremedlem: Ny	1 år	B
• Styremedlem : Ny	1 år	G
• Styremedlem: Ny	2 år	H

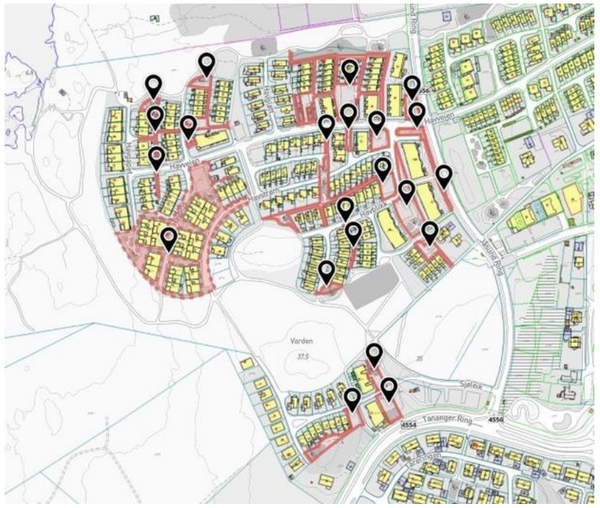
Innkomne saker

- Hundeluftegård på Myklebust
  - Tatt opp med kommunen
  - Venter på svar
- Styrehonorar

Forslag Styrehonorar

Alle I styret får dekket årskontingent

- Valgfritt Honorar/gavekort basert på verv og oppgaver
  - styreleder 10000.-
  - kasserer, medlemsansvarlig 7500.-
  - andre med spesifikke oppgaver som fek. It, gartner,sosiale medier, søppel/container osv. får gavekort på 2500
- Ved møtedeltagelse får man 250.- i gavekort pr møte, gjøres opp ved årsslutt
- Styret fordeler i tillegg gavekort på inntil 15000, som fordeles etter innsats i styret i løpet av årert.



Eiendom
1174-3/70
Velforeningen



Eiendom
1174-
3/1131 (Sola
kommune)



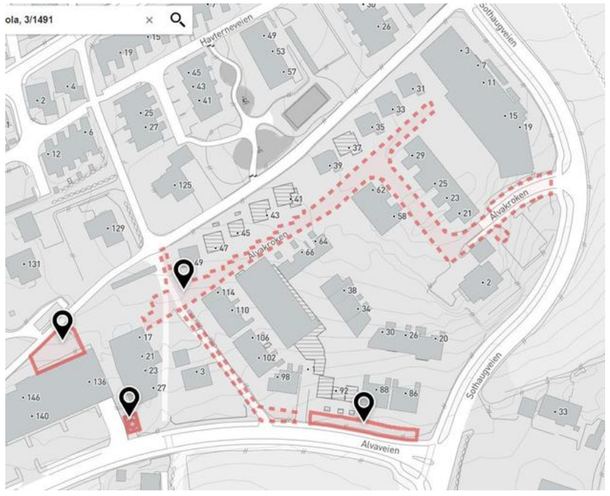
Eiendom
1174-3/1129
Velforeningen



Eiendom
1174-
3/269 (Sola
kommune)



Eiendom
1174-3/1128 ()



Eiendom
1174-3/269
(Sola
kommune)

Frisbee golf bane



PROTOKOLL

Generalforsamling – Myklebust velforening
Dato: 8. april 2026
Sted: Losen, 2. etasje, Tananger
Tid: kl. 19:00–21:00

Møteleder

Johnny Pedersen – styreleder

Referent

Helge Lejon Midtrød

Styrets oppmøte

Johnny Pedersen – Styreleder
Erling Mong – Nestleder
Raymond Hauge – Kasserer
Christian Høie
Frode Erland Nilsen
Edgar Lunde
Helge Lejon Midtrød

Oppmøte

Antall styremedlemmer til stede: 7
Antall øvrige fremmøtte medlemmer/beboere: 26
Totalt fremmøtte: 33

Beslutningsdyktighet

Generalforsamlingen ble erklært ikke beslutningsdyktig grunnet for lavt oppmøte i henhold til vedtektene. Ny beslutningsdyktig generalforsamling avholdes tirsdag 12. mai 2026, med samme saksliste.

Valg / Styresammensetning

Jorunn Sola trer inn som styremedlem.

Avfallshåndtering

Det ble fremmet forslag om å anskaffe kvistmaskin.
Styret jobber videre med å finne en løsning for hageavfall i samarbeid med kommunen.

Dugnad

Det er per i dag ingen organisert dugnad i regi av velforeningen. Delfeltene står fritt til å arrangere dugnader. Styret kan bidra med støtte til utstyr, vafler og kaffe. Henvendelser sendes til styret@myklebustvel.no.

Økonomi

Resultatrapport og balanserapport ble gjennomgått av Raymond.
Forslag til budsjett for 2026 er kr 825.000,-. Det kom ingen spørsmål fra oppmøtte.

Eventuelt

Bilkjøring – oppfordrer til å kjøre iht. fartsgrenser. Fartsgrenser på gatetun er 5 km/t.

Beskjæring av trær: Henstiller til alle å overholde regler og søke om tillatelse, uavhengig om det gjelder kommune, velforening eller fylkeskommune.

Forslag fra beboer om at beboere kan stelle og vedlikeholde fellesområder (på lovlig måte). Ønske om å etablere hagegruppe og eventuelt honorere fine hager. Oppfordrer beboere til samarbeid med IT for gruppe/side på web/Facebook.

Husdyrhold: Manglende opprydding etter dyr, også katter og sandkasser.
Det oppfordres til økt ansvar fra eiere.

Skilt om forbud mot hundelufting er fjernet av kommunen da slikt forbud ikke foreligger.

Innspill om gressbane – kommunen har lovet robotklipper, tilsvarende ordning som på Jåsund.

Trafikksikkerhet – forslag sendt kommunen om sperring av vei mot Alvaveien (ved hvitt hus/Rema). Feilparkeringer følges opp av kommunen med bøter.

Nær-/fjernvarme: Ingen bevegelse i saken. Beboere må selv dekke kostnader ved alternative løsninger. Innspill sendes styret for publisering.

Sjøbadet: Forslag om badstu. Erling Mong følger opp bruk av sjøhus som mulig omkledningsrom.

Avslutning

Samme saksliste tas opp på ny beslutningsdyktig generalforsamling tirsdag 12. mai 2026, Losen 2. etasje, Tananger.

Protokollen er gjennomlest og godkjent og underskrives av:

Aissaoui, 15.04.26

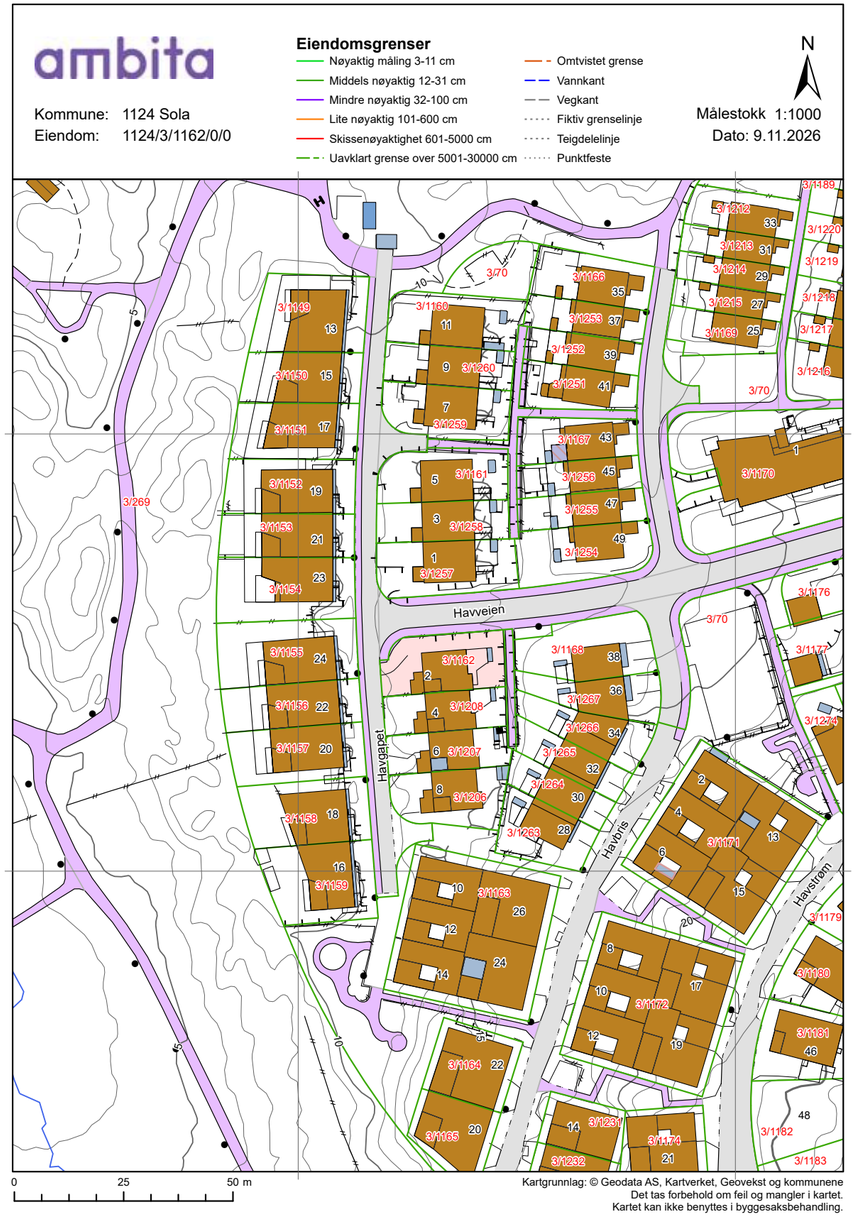
Signatur

Fatiha Aissaoui
Dato: 15.04.26

Signatur

Kjell Meyer Heggebø
Dato: 16.04.26




ambita
Kommune: 1124 Sola
Eiendom: 1124/3/1162/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 9.11.2026
Havveien
Havgapet
Havdalis
Hasstrøm
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Vann- og avløpskart

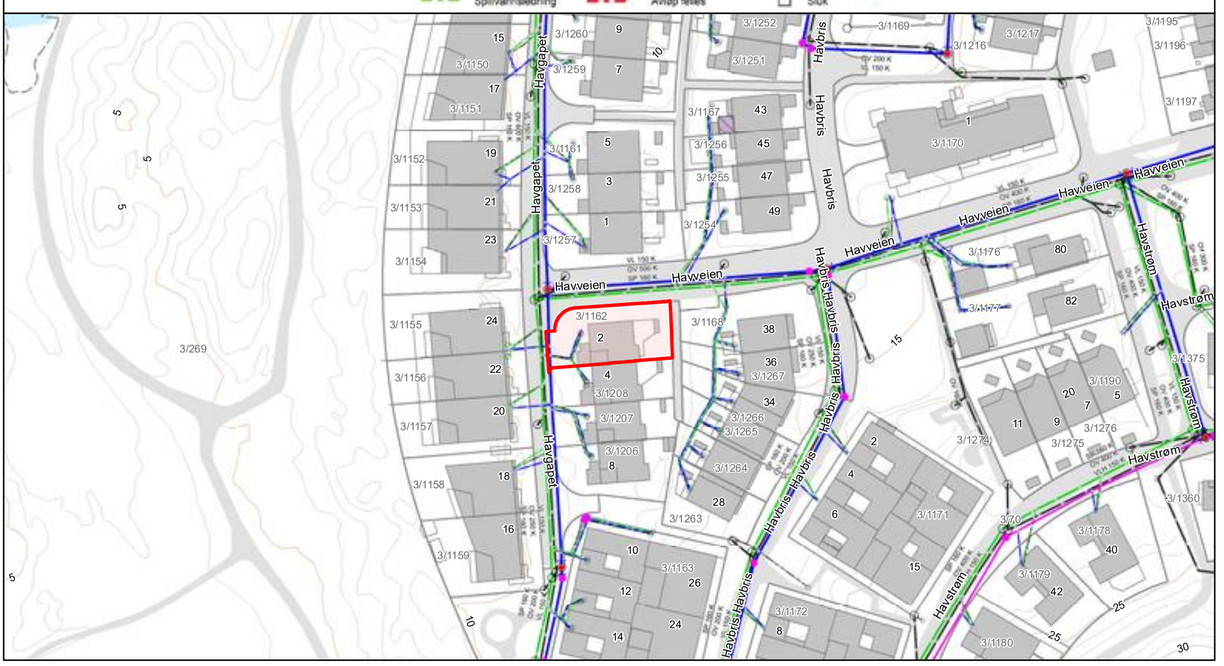
Adresse: Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1162/0/0
Dato: 2026-11-09
Målestokk: 1:1,000

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

N

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

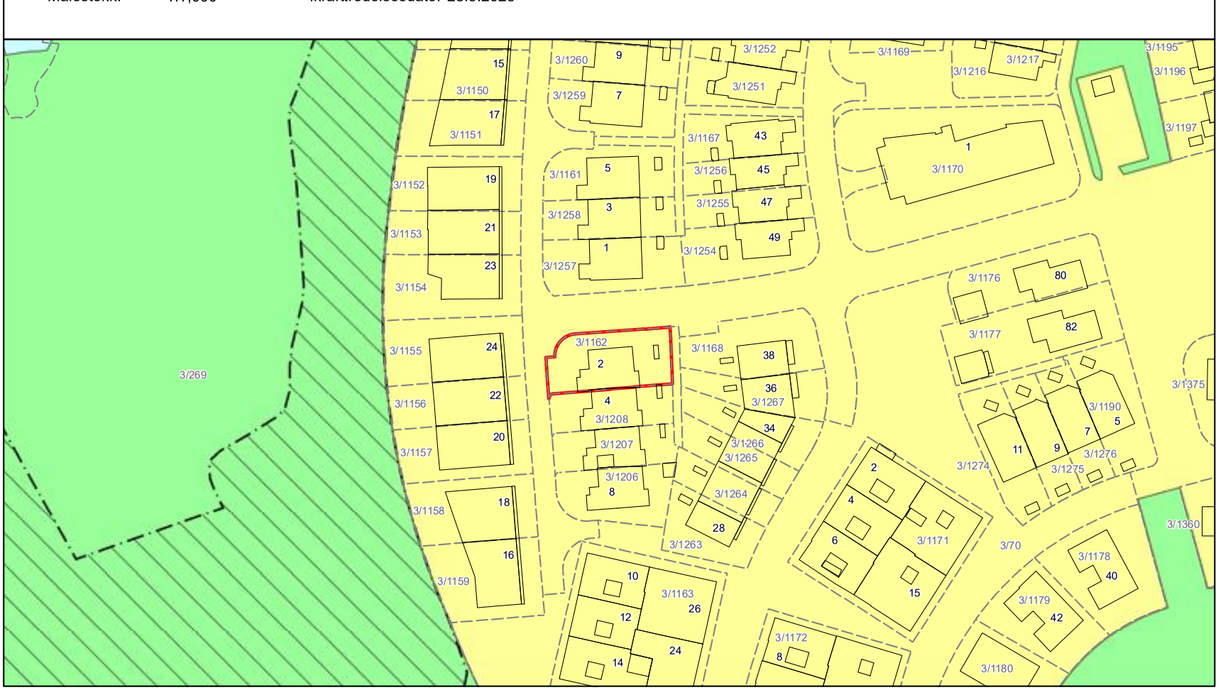


Kommuneplan

Adresse: Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1162/0/0
Dato: 2026-11-09 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N



1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Havgapet 2, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1162/0/0
Dato: 2026-11-09 Planident: 0394
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.10.2010

Sola kommune



1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
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	
Parsellhage	
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

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bilfed	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lassettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
BYGGEOMRÅDER
Område for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Område for industri / lager
Område for fritidsbebyggelse
Område for offentlig tettbebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Område for herberge og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for pelsdyrhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg
Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Busslerminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxibane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Lekeplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Sårbarhet
Område med radiofare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Fiskefone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimasoner
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og massetak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsfarmanlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL
KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Velværeanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Reklameskjermbestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uavklart formål

Begrensninger grense
Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan reklameforbudsgrense

Reguleringsformål
500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Sårbarhet oppslag ol
540 - Radiofare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskbone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornyelsesområder
991 - Formålsbrekkelinje
992 - Midlertidig trafikkområde

Vedlegg

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

Reguleringsplan for Myklebust

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0394
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
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

§ **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 beplanting 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	Boligermed 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	Boligermed 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	Boligermed tilhørende anlegg	15,4	60-65	9.000m2	2 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter

§ **1 FELLESBESTEMMELSER**
§ **1.1 Krav om rekkefølge i utbyggingen**
- For 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
- For 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. Støyskjerming 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 flyttes før anleggsstart for tiltak på eller langs Tananger ring øst for kryss med regulert kollektivtrase.
- Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
- For boliger innenfor felt D kan tas i bruk må eksisterende bolig innenfor DB5 ha etablert adkomst i samsvar med denne reguleringsplanen.
- For 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 trafikksikkerhet på og ved RV 509 Tanangerveien

						leiligheter, forretning
K	Boligermed tilhørende anlegg	23,7	80-93	14.000 m2	3 etg	Eneboliger, rekkehus, leiligheter
L	Område for særskilt angitt allmennyttig formål	14,7		5.000 m2	2 etg	Barnehage, aktivitetsbygg
M	Boligermed tilhørende anlegg	34,3	120-145	20.000m2	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, levegger, 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 materialers 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 elle kobber.
Hvor det tillates saltak kan takflaten alternativt tekkes med glatte teglrøde takstein.

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

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,

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 energiøkonomisering 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 m^2 BRA av en bolig. I tillegg skal det tillates en gjesteparkeringsplass per påbegynte 100 m^2 BRA bolig i fellesanlegg. For forretning og tiltak innenfor område for særskilt angitt allmennyttig formål 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 m^2

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

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 mone i

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.

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 representeres 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 - ABl, AB3, BBl, BB2, DBl, DB2
I områder regulert som frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres til sammen 35 eneboliger. Hver bolig kan inneholde en boenhet.

§ 2.2.1 ABl Eneboliger
I ABl kan det oppføres to eneboliger i to etasjer og inntil 550m^2 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.

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 1500m^2 BRA inkludert garasjer. Husene skal bygges inn i terreng. På hovedplan skal husene ha inntrukket terrasse på minimum 35 m^2• 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 BBl og BB2 Eneboliger
I BBl og BB2 kan det oppføres 12 eneboliger i to etasjer og inntil 1.100 m^2 BRA i hvert av feltene, totalt inntil 2.200 m^2 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 mone 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 DBl kan det oppføres ti eneboliger i en etasje pluss sokkeletasje, og inntil 2350m^2 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

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 oypføres to atriumhus i en etasje, med sokkeletasje der terrenget tillater dette, og inntil 600 m 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 m^2.

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 m^2 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 m^2 i hage på husenes vestside, som skal oppføres samtidig med boligene. Mot AB10 skal det bygges forstøtningsmur i naturstein.

§ 2.3.5 ABlO og AB12 Rekkehus
I ABl0 og AB12 kan det oppføres to boligrekker med fire og seks rekkehus i to etasjer. Det tillates inntil 800 m^2 BRA i ABl0 og inntil 1.200 m^2 BRA i AB12, totalt inntil 2.000 m^2 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.

§ 2.2.5 DB2 Eneboliger
I DB2 kan det oppføres fem eneboliger i to etasjer og inntil 1150m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2 BRA innenfor hvert felt, totalt inntil 4.120 m^2 BRA, inkludert garasjer. Åtte av boligene skal livsløpsstandard. På hovedplan skal husene ha et skjermet atrium på minimum 45 m^2. 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

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 takoplett 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 m^2 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 m^2 BRA i BB3, inntil 500m2 BRA i BB6, og inntil 750 m^2 BRA i BB5 og BB7, totalt inntil 2625m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2 i hage på husenes sørside som skal oppføres samtidig med boligene.

§ 2.4 BLOKKBEBYGGELSE - AB14, BB4, BB8, BB9, BBIO, DB3-1 OG DB3-2
I områder regulert som blokkbebyggelse kan det oppføres lavblokker med tilsammen 64

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 m^2 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 ABll Atriumhus
I AB11 kan det oppføres elleve atriumhus i en etasje pluss sokkeletasje, og med inntil 3.300 m^2 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 m^2

.

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 boligenes 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 m^2 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 m^2 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 m^2 BRA i AB15 og inntil 840 m^2 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

§ 2.4.1 AB14 Lavblokk
I AB14 kan det oppføres lavblokk i to etasjer med ti boliger, med inntil 1.000 m^2 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 m^2 BRA i hvert av feltene 884 og 888, totalt inntil 1.280 m^2 BRA, ekslusivt parkeringsarealer. Minimum åtte av boligene skal ha livslopsstandard. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. Parkering for 884 skal løses i BPl, 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 m^2 BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Minimum fem av boligene skal ha livslopsstandard. For 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

boliger.

§ 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.

skal ikke regnes med i totalt BRA.

§ 2.4.3 BBlO 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. For 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 m^2 BRA i DB3-1 og inntil 800 m^2 BRA i DB3-2, totalt inntil 2000 m^2 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 S/ERSKILT 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.

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 Fl 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 fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann, og pumpestasjon for spillvann. Størrelse og form på fordrøyningsbasseng skal fastlegges i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Det kan etableres kjørbar adkomst for nødvendig vedlikehold av fordrøyningsbassenget.

§ **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 trafikksikkerhet inngå.

§ **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 støyskjerm skal løses i kombinasjon med voll eller mur. Støyskjerm i form av plankegjerde 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 trafikksikker måte. Stoppesteder i tilknytning til forretning (felt I) og område for særskilt angitt allmennyttig 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 Fl 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 friluftsinteresser kan kombineres med natur- og landskapshensyn.

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

Innenfor regulerte 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.

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**
AS**1,** 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.

§ **6.2 Felles avkjørsel**
AFA1 skal være felles avkjørsel for alle boligene i ABl.
AFA2 skal være felles avkjørsel for alle boligene i AB14, AB15 og AB16. DFAl skal være felles avkjørsel for alle boligene i DB3-1.
DFA2 skal være felles avkjørsel for alle boligene i DBl, DB2, DB3-2, DB4 og DB5.

§ **6.3 Felles gangareal**
Felles gangareal som ligger mellom AFGI og API skal være felles for alle boligene i ABl, AB2, AB3 og boligene på øvre rekke i AB4, AB5 og AB6 som har adkomst fra AFG**1.**
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 ABIO skal være felles for boligene i AB9 og AB 10.
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 - BBIO.

§ **6.4 Felles parkeringsplass**
API skal være felles for alle boligene i ABI -AB13.
AP2 skal være felles for alle boligene i AB14, AB15 og AB16.
BP**1:** 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 DBlO
DPI og DB3 skal være felles for alle boligene i DBl - 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.

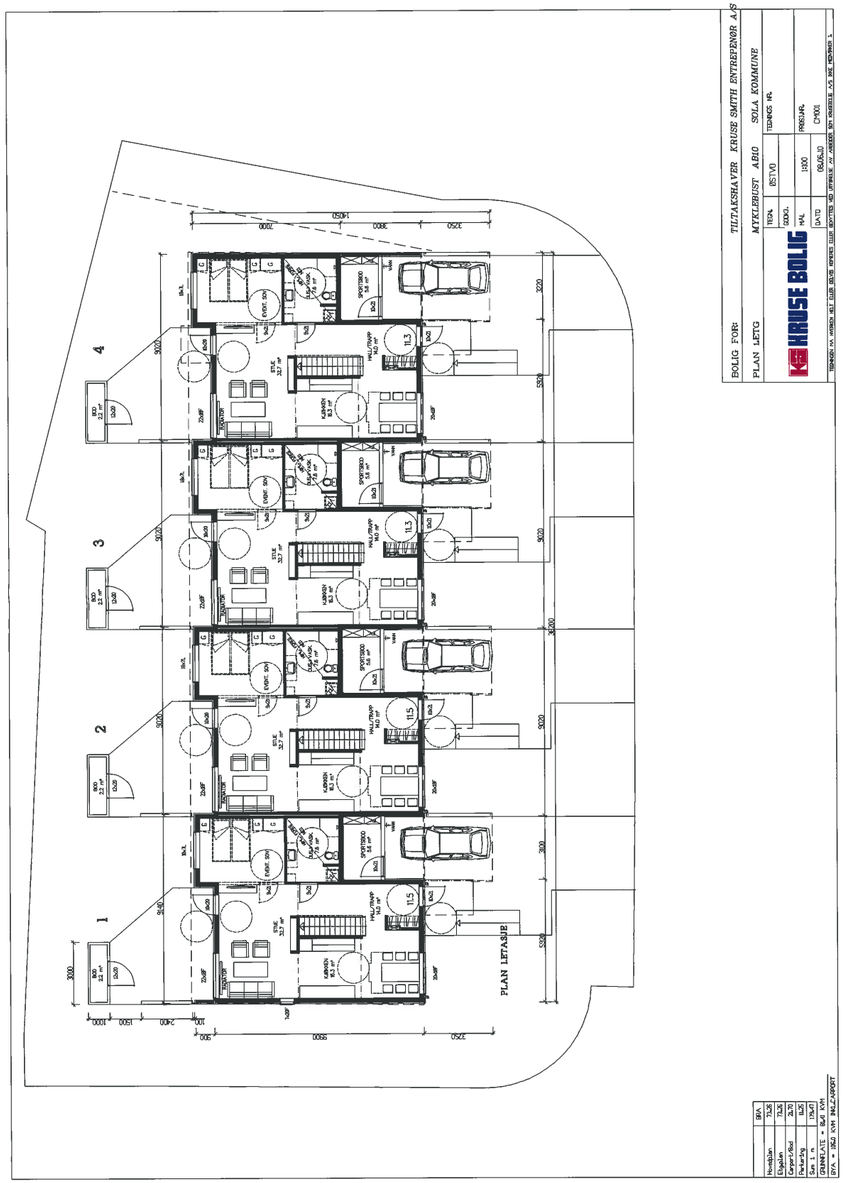
§ **6.5 Felles lekeareal for barn**
ALI -AL4 skal være felles for alle boligene i ABl -AB16. BLI skal være felles for alle boligene i BBI -BBlO.
DLI, DL2 og DL3 skal være felles for alle boligene i DBI -DB5.

§ **6.6 Felles gårdsplass**
Felles gårdsplasser skal tilrettelegges som kjørbart gangareal, og opparbeides med gatestein, trær og beplantning. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for hvert gatetun sammen med søknad om byggetillatelse.

AFG**I** skal være felles gårdsplass for alle boligene i AB3 og boligene i øvre rekke i AB4, ABS og AB6, som har adkomst fra AFG1.


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
VEI 114
VEI 112
VEI 110
VEI 108
VEI 106
T.G.
BOLIG FOR:
TILTAKSHAVER KRUSE SMITH ENTREPENØR A/S
FASADER
MYKLEBUST ABLO SOLA KOMMUNE
TEGNES AV:
DATO:
ØSTVO
MÅLT:
1:100
PROSJEKT:
06/06/20
CYKO
KRUSE BOLIG


PLAN 2ETASJE
SNITT A-A
2 BOLIGER 1150 CM²
BOLIG FOR:
TILTAKSHAVER KRUSE SMITH ENTREPENØR A/S
PLAN 2ETG + SNITT
MYKLEBUST ABLO SOLA KOMMUNE
TEGNES AV:
DATO:
ØSTVO
MÅLT:
1:100
PROSJEKT:
06/06/20
CYKO
KRUSE BOLIG



Sola kommune
Virksomhet arealbruk

Kruse Smith Bolig
VasPb. 8088

4068 STAVANGER

Vår dato
06.12.2011
Saksbehandler
Eli Osaland Muis

Vår ref
Saksnr.: 10/3205-5
Deres ref.

Arkivkode
GNR 3/1162

FERDIGATTEST

Tiltakets art: **Rekkehus med 4 boenheter**
Byggestedsadresse: **Havgapet 2, 4, 6 og 8, gnr. 3 bnr. 1162, gnr 3 bnr 1206, gnr 3 bnr 1207, gnr 3 bnr 1208**
Tiltakshaver: **Kruse Smith boligutvikling**
Ansvarlig søker: **Kruse Smith Entreprenør AS**

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 02.12.2011.

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.

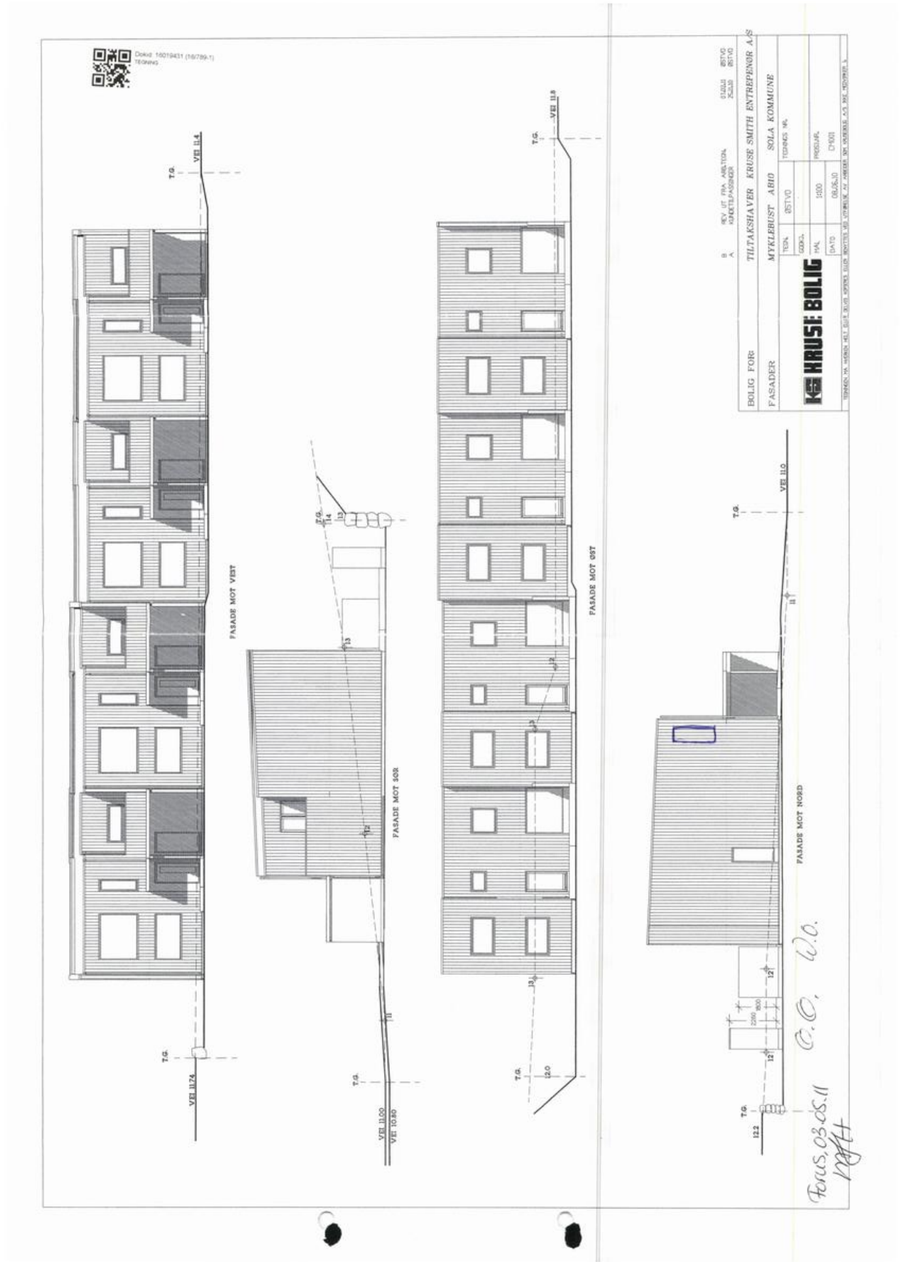
Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Oppmålingseksjonen, her
Virksomhet kommunalteknikk, her

Postadresse Pb. 99, 4097 SOLA
Telefon 51 65 33 00
E-post epost@sola.kommune.no
Org.nr 948243113



Sola kommune
Byggesaksseksjonen

Oddvar Opstad
Havgapet 2

4057 TANANGER

Vår dato	**Vår ref**	**Arkivkode**
05.04.2016	Saksnr.: 16/789-2	GNR 3/1162
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Eli Osaland Muis		

DELEGERT BEHANDLING SAKSNR. UPM 282/16.

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - gnr. 3 bnr. 1162

Byggestedsadresse: **Havgapet 2, 4057 Tananger**
Tiltakets art: **Nytt vindu i fasade mot nord**
Tiltakshaver: **Oddvar Opstad**

Vi viser til søknad iht. pbl`s § 20-2 for tiltak uten ansvarsrett mottatt 02.03.2016.

Eiendommen er regulert i reguleringsplan 0394 Myklebust, delfelt AB 10 . Søknaden gjelder nytt vindu i 2. etasje i gavlvegg mot nord. Boligen er den nordre boligen i rekkehus med 4 boliger. Det er utarbeidet formingsveileder for feltet for å sikre et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Omsøkt vindu er ikke i samsvar med formingsveilederen.

Vurdering:
I utgangspunktet er vi negativ til at formingsveilederen ikke følges idet individuelle løsninger vil kunne ødelegge den kvaliteten et helhetlige uttrykk gir. Idet det dreier seg om et mindre vindu i en gavlvegg som oppfattes selvstendig i ft de øvrige boligene i rekken mener bygningsmyndigheten vinduet kan godkjennes som omsøkt. Vinduet har samme bredde som det andre vinduet i 1. etasje på samme gavlvegg.

Vedtak:
Vindu i gavlvegg mot nord godkjennes som omsøkt. Det aksepteres brudd ifm formingsveilederen idet det gjelder et mindre vindu som oppleves som selvstendig ift den øvrige bebyggelsen.

GENERELT:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-2, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Postadresse	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr**
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Vedlegg:
Orientering om rett til å klage
Faktura for behandlingsgebyr vil bli oversendt tiltakshaver

Kopi:
Faktura , her

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ 2016 vedtatt av Sola kommunestyre:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Basisgebyr	1	1 570	1570
Totalt			Kr 1570

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/38360/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 07:57

Skjøte 1) **med hjemmelshavers samtykke**

Myklebust

Nordea Bank Norge ASA
Depot BM Storkunder
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo
Org.nr: 911044110 Ref.nr: 1007

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 38360 Tinglyst: 13.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	Sola	3	1162			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht 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 avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 4.850.000,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 737.800,- Ref. pkt. 6

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
992 669 039	Kruse Smith Boligutvikling AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
131054[redacted]	Oddvar Opstad	☒ Ja ☐ Nei	1/2
130653[redacted]	Wenche Opstad	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument for Nordea Bank Norge ASA

Dato | Utsteders underskrift

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/6-2007 PDF

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

~~Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av egen vegg mot naboens eiendom. Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.~~

Gnr. 3 bnr. 1208 i Sola gis rett til adkomst for å kunne utføre vedlikehold på egen yttervegg i grensen mot denne eiendom. Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra grensen mot regulert vei.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Ref. pkt. 3 : Gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.
Ref. pkt. 11: For Jåsund Utviklingsselskap AS (org.nr. 989 301 977), Kruse Smith Boligutvikling AS v/Sigve Hebnes iflg. fullmakter.

Den til enhver tid eier av denne eiendommen eller senere utparsellert tomt plikter til å være medlem i områdets velforening.
Sola kommune m/flere er gitt rett til å anlegge og vedlikeholde ulike anlegg jmf. tinglyst erklæring på denne eiendom, dbnr. 274065 og dbf. 19.04.2010.

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

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

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(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 registrert(e) partner(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
Forus	29/12-11

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Sigve Hebnes	For Kruse Smith Boligutvikling AS v/Sigve Hebnes iflg. fullmakt.

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8) 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 blokkbokstaver
	INGVALD AASE Eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) parner(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 reg. partner(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 av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato
Forus	29/12-11

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Sigve Hebnes	Sigve Hebnes for Jåsund Utv.selskap AS, ref. pkt. 6

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert(e) partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) 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 blokkbokstaver
	INGVALD AASE Eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsteders underskrift

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/38360/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 07:57

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer, hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) 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, § 2f 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 dersom 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/hjemmelhaverens 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.

Dato	Utsteders underskrift

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/38504/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 07:56

Skjøte 1) **med hjemmelshavers samtykke**

Nordea Bank Norge ASA
Depot BM Storkunder
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo
Org.nr: 911044110 Ref.nr: 1007
Mjøldebrøt

Plass for tinglysingsattest

Doknr: 38504 Tinglyst: 13.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	Sola	3	1208			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht 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 avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☒ **B** Boligeiendom ☐ **F** Fritidseiendom ☐ **V** Forretning/kontor
☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off.vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomannsbolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede
☐ **BL** Blokkleilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 4.400.000,00

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 737.800,- Ref. pkt. 6

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
992 669 039	Kruse Smith Boligutvikling AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
220177[redacted]	Arve Joa	☒ Ja ☐ Nei	1/2
160387[redacted]	Cathrine Bjergsted Einrem	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Vi samtykker i tinglysing av nærværende dokument for Nordea Bank Norge ASA
Org.nr. 911 044 110

Retten oppfattet parten bekreftes for Nordea Bank Norge ASA

Dato	Utsteders underskrift

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

~~Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av egen vegg mot naboens eiendom. Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.~~

Gnr. 3 bnr. 1207 og bnr. 1162 i Sola gis rett til adkomst for å kunne utføre vedlikehold på egen yttervegg i grensen mot denne eiendom. Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra grensen mot regulert vei.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Ref. pkt. 3 : Gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.
Ref. pkt. 11: For Jåsund Utviklingsselskap AS (org.nr. 989 301 977), Kruse Smith Boligutvikling AS v/Sigve Hebnes iflg. fullmakter.

Den til enhver tid eier av denne eiendommen eller senere utparsellert tomt plikter til å være medlem i områdets velforening.
Sola kommune m/flere er gitt rett til å anlegge og vedlikeholde ulike anlegg jmf. tinglyst erklæring på denne eiendom, dbnr. 274065 og dbf. 19.04.2010.

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

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

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(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 registrert(e) partner(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
Forus	29/12-11

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Sigve Hebnes	For Kruse Smith Boligutvikling AS v/Sigve Hebnes iflg. fullmakt.

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8) 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 blokkbokstaver
Ingvald Aase	INGVALD AASE Eiendomsmegler
Adresse	

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) parner(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 reg. partner(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 av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato
Forus	29/12-11

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sigve Hebnes	Sigve Hebnes for Jåsund Utv.selskap AS, ref. pkt. 6
	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert(e) partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) 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 blokkbokstaver
Ingvald Aase	INGVALD AASE Eiendomsmegler
Adresse	

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsteders underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer, hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften 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, § 2f 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 dersom 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/hjemmelhaverens 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.

Dato	Utsteders underskrift

STATENS KARTVERK

Ref.: 959832676 Kluge Adv. firma DA

Rett kopi
Anita Brattetveit
Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma DA

Erklæring

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

gnr. 3

bnr. 70, 81, 242, 343, 1123, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1148, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202 og 1203

i Sola kommune:

- Sola kommune, org. nr. 948 243 113, Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr. 989 301 977, Lyse AS org.nr. 980 335 178 (samt evt. andre selskaper i Lyse-konsernet) og Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 (samt evt. andre selskaper i Telenor-konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass.
- Sola kommune, org. nr. 948 243 113, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- Sola kommune, org. nr. 948 243 113, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann-, avløps- og fjernvarmeledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt reguleringsplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

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

Sola, den 6 / 4 2010

Doknr: 251565 Tinglyst: 09.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Jåsund Utviklingsselskap AS

Tom Henning Slethei

Jan Sigve Tjelta

Kluge Advokatfirma DA, organisasjonsnummer 959 832 676, samtykker i tinglysing av nærværende erklæring i den grad Kluge Advokatfirma DA har tinglyst urådighet på den av eiendommene.

Sola kommune
Byggesaksseksjonen

Oddvar Opstad
Havgapet 2

4057 TANANGER

Vår dato	**Vår ref**	**Arkivkode**
05.04.2016	Saksnr.: 16/789-2	GNR 3/1162
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Eli Osaland Muis		

DELEGERT BEHANDLING SAKSNR. UPM 282/16.

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - gnr. 3 bnr. 1162

Byggestedsadresse: **Havgapet 2, 4057 Tananger**
Tiltakets art: **Nytt vindu i fasade mot nord**
Tiltakshaver: **Oddvar Opstad**

Vi viser til søknad iht. pbl`s § 20-2 for tiltak uten ansvarsrett mottatt 02.03.2016.

Eiendommen er regulert i reguleringsplan 0394 Myklebust, delfelt AB 10 . Søknaden gjelder nytt vindu i 2. etasje i gavlvegg mot nord. Boligen er den nordre boligen i rekkehus med 4 boliger. Det er utarbeidet formingsveileder for feltet for å sikre et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Omsøkt vindu er ikke i samsvar med formingsveilederen.

Vurdering:
I utgangspunktet er vi negativ til at formingsveilederen ikke følges idet individuelle løsninger vil kunne ødelegge den kvaliteten et helhetlige uttrykk gir. Idet det dreier seg om et mindre vindu i en gavlvegg som oppfattes selvstendig i ft de øvrige boligene i rekken mener bygningsmyndigheten vinduet kan godkjennes som omsøkt. Vinduet har samme bredde som det andre vinduet i 1. etasje på samme gavlvegg.

Vedtak:
Vindu i gavlvegg mot nord godkjennes som omsøkt. Det aksepteres brudd ifm formingsveilederen idet det gjelder et mindre vindu som oppleves som selvstendig ift den øvrige bebyggelsen.

GENERELT:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-2, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Postadresse	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr**
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Vedlegg:
Orientering om rett til å klage
Faktura for behandlingsgebyr vil bli oversendt tiltakshaver

Kopi:
Faktura , her

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ 2016 vedtatt av Sola kommunestyre:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Basisgebyr	1	1 570	1570
Totalt			Kr 1570

Vår dato	Vår ref	side 4
05.04.2016	Saks.nr16/789-2	

Sola kommune

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel)

Sola kommune
Virksomhet arealbruk
P.b. 99, 4050 SOLA

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

(2) Dato

(3) Mottaker (navn og adresse)

(4) Klageinstans

Fylkesmannen i Rogaland
P.b. 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan De klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse for fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Særlige opplysninger

X-0073 B (Godkj. 05-95) Elektronisk utgave

Notater

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Havgapet 2, 4057 TANANGER. Gnr. 3, bnr. 1162, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260121
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____		Navn: _____	
Fødselsdato: _____		Fødselsdato: _____	
Adr.: _____		Adr.: _____	
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____
E-post: _____	Arb.: _____	E-post: _____	Arb.: _____
Dato: _____	Sign.: _____	Dato: _____	Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no