

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skadbergveien 2
4050 SOLA
Gnr./Bnr.: 33/882
Seksjonsnr. : 11
Sola kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 66 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 71 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Befaringsdato | 07.01.2026 |
| Referansenummer | 15078216 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 203-25-0091 |
| Hjemmelshaver/selger | Joakim Aandal |
| Bygningssakkyndig inspektør | Donovan Heathwood |
| Tilstede på befaringen | Joakim Aandal. |
| Utvendige snødekte flater | Ja |
| Utetemperatur | -3°C |
| Rapportdato | 23.01.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Skadbergveien 2 |
| Postnummer/sted | 4050 SOLA |
| Kommune | 1124 - Sola |
| Gnr./Bnr.: | 33/882 |
| Seksjonsnr. | 11 |
| Tomt | Eiet tomt: 7502 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2016 | | |

Byggemåte

Leilighet.

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, lekeplass, og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 2016. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Varmepumpe i stue. Vannbåren varme i alle rom utenom bod. Balansert ventilasjon.

Leiligheten består av:

3. etasje: gang, kjøkken, stue, bad, bod og 2 soverom.

Underetasje: bod.

Leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass og 1 utvendig bod i garasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|---------|--------|---------------|------|--------------------------|
|---------|--------|---------------|------|--------------------------|

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3.etg | 66 | | | 66 | 8 |
| | gang, kjøkken, stue, bad, bod og 2 soverom. | | | | Balkong. |
| Underetasje | | 5 | | 5 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 66 | 5 | | 71 | 8 |
| Total bruksareal: 71 m ² | | | | | |

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 63m² P-ROM og 3m² S-ROM.




Rapport

Våtrom - Bad

Fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromsbelegg på vegger.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Speil med overlys.
Gulvstående baderomsmøbel med dør.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Avtrekkventil i himling.
Opplagg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

| | | |
|---|----------------------------------|---|
|  TG i | Overflater gulv | Flis med hul lyd under deler av fliser (ved sluk f.eks) når man banker på dem, men fliser sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger. |
|  TG i | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 42mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsone er målt til ca. 10mm, dette er vurdert til å være tilfredsstillende. |
|  TG i | Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40.4%, temperatur 18.3 grader C og duggpunkt 4.7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |

Kjøkken


Innredningen er fra byggeår
Benkeplate av laminat.
Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning


Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og belegg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Balansert ventilasjon.
Varmepumpe i stue.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon


Etasjeskiller - 3.etg

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra byggeår.
Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Varmepumpe i stue.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

-  **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: I år.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: nei.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



TG i

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig kledd med trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.



TGIU

Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TGIU er valgt grunnet yttertak kan ikke inspiseres og at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca. 8m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater av synlig betong.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue og kjøkken er takhøyden målt til 3,3 til 2,6 meter (skråtak) og på bad er takhøyden målt til 2,4 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

| | |
|--|---|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Plantegning er fremlagt. |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Fremlagt faktura vedrørende varmepumpe, datert 2018-08-24. Fremlagt kvittering vedrørende laminatgulv, datert 09.07.2025. Fremlagt faktura vedrørende flislegging, datert 2025-08-28. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.6.16, arbeidene gjelder nyanlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.01.2025, arbeidene gjelder målerbytte. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Det er ikke kjent om det er utført tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke relevant. |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt, signert og datert 14.01.2026. |

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

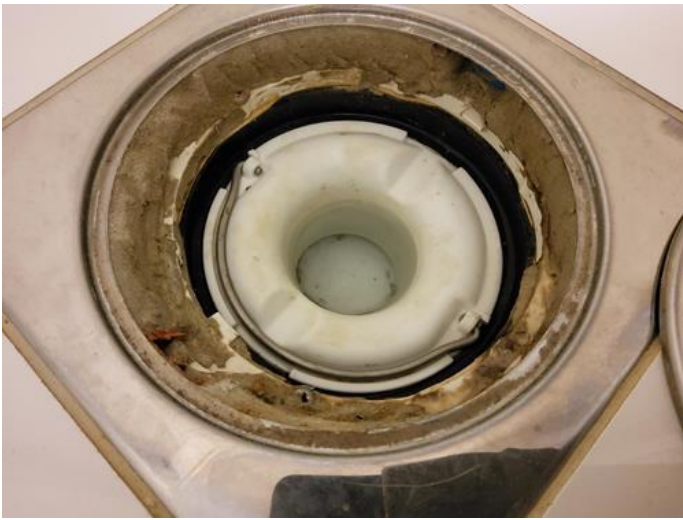
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap bad.]



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Sikringskap.]



Vannbåren varme - [Vannbåren varme fordelerskap.]

Egenerklæring

Skadbergveien 2, 4050 SOLA

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skadbergveien 2

Postadresse

Skadbergveien 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2017 tik nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Aandal, Joakim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt fliser

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karls fliser

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Aandal, Joakim

Date

2026-01-14

Identification

 **bankID** Aandal, Joakim



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aandal, Joakim

14/01-2026
17:39:00

BANKID



| | |
|--|--|
| Adresse Skadbergveien 2, 4050 SOLA | |
| Dato for energimerking 14.01.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-246158 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 300393169 |
| Gårdsnummer 33 | Bruksnummer 882 |
| Seksjonsnummer 11 | Bruksenhetsnummer H0301 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 2016 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 64,0 m² | Oppvarmet bruksareal 64,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Fjernvarme, Varmepumpe | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
78,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
73,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 294 kWh



Skadbergveien 2, 4050 SOLA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Novaform AS
Jakob Askelandsvei 4

4314 SANDNES

Vår dato
09.02.2017
Saksbehandler
Gjertrud Weltzien

Vår ref.
Saksnr.: 14/3062-43
Deres ref.

Arkivkode
GNR 33/882

FERDIGATTEST

Tiltakets art: 4 boligblokker med 64 leiligheter, kontor med tilhørende parkeringskjeller og forstøtningsmurer
Byggestedsadresse: Skadbergveien 2, 4, 6 og 8, gnr. 33, bnr. 882
Tiltakshaver: Sola kommune, Virksomhet eiendom
Ansvarlig søker: Novaform AS

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 30.09.16. Videre vises det til tilsynsrapport datert 11.10.16 og til e-postkorrespondanse fra søker/tiltakshaver mht. utbedring av mangler etter tilsyn. I e-post fra tilsynsansvarlig i Sola kommune datert 09.02.17 er det bekreftet at påpekte mangler er utbedret og at det følgelig kan gis ferdigattest for tiltaket.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Eli Osaland Muis
Fungerende seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
Rådgiver

Kopi:

Sola kommune, Virksomhet eiendom v/Magne Olav Bergesen
Rogaland brann og redning IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes
LEIV NES ARKITEKTER AS, Nedre Banegate 19, 4014 STAVANGER
Rogaland brann og redning IKS, Jærveien 107, 4318 SANDNES
Virksomhet kommunalteknikk, her
Matrikkelansvarlig, her

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



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) |
| (3) Mottaker (navn og adresse) | (2) Dato |
| | (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 før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen. |
| Innholdet i klagen | De må presisere <ul style="list-style-type: none">- 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 formuesspreiser. 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 | |

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SKADBERGVEIEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Navn..... | 3 |
| 1-1 | Navn og opprettelse | 3 |
| 1-2 | Hva sameiet omfatter | 3 |
| 2 | Rettslig råderett..... | 3 |
| 2-1 | Rettslig råderett..... | 3 |
| 3 | Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet | 4 |
| 3-1 | Rett til bruk | 4 |
| 3-2 | Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne..... | 4 |
| 3-3 | Ordensregler | 4 |
| 3-4 | Enerett til bruk..... | 4 |
| 4 | Parkering..... | 4 |
| 4-1 | Sameiets parkeringsplasser | 4 |
| 4-2 | Rettslig disposisjonsrett..... | 4 |
| 4-3 | Vedlikeholdsansvar | 4 |
| 4-4 | Ladepunkt for el-bil o.l..... | 4 |
| 4-5 | Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne..... | 5 |
| 5 | Vedlikehold..... | 5 |
| 5-1 | Seksjonseierens vedlikeholdsplikt..... | 5 |
| 5-2 | Sameiets vedlikeholdsplikt..... | 6 |
| 6 | Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform | 6 |
| 6-1 | Felleskostnader | 6 |
| 6-2 | Panterett for seksjonseierens forpliktelse | 6 |
| 6-3 | Heftelsesform | 7 |
| 7 | Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold..... | 7 |
| 7-1 | Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38..... | 7 |
| 7-2 | Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... | 7 |
| 8 | Styret og dets vedtak | 7 |
| 8-1 | Styret - sammensetning..... | 7 |
| 8-2 | Styrets oppgaver | 7 |
| 8-3 | Representasjon og fullmakt..... | 7 |
| 9 | Årsmøtet..... | 8 |
| 9-1 | Myndighet | 8 |
| 9-2 | Tidspunkt for årsmøtet | 8 |
| 9-3 | Varsel om og innkalling til årsmøte | 8 |

| | |
|--|----|
| 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte | 8 |
| 9-5 Møteledelse og protokoll | 8 |
| 9-6 Stemmerett og fullmakt | 8 |
| 9-7 Beslutninger på årsmøtet | 9 |
| 10 Elektronisk kommunikasjon | 9 |
| 11 Ugildhet og mindretallsvern | 10 |
| 11-1 Ugildhet | 10 |
| 11-2 Mindretallsvern | 10 |

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skadbergveien. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.08.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 882 i Sola kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Eiere i 1. etg kan sette opp levegger vinkelrett på bygningen. Disse må ikke festes i bakken da det kan ødelegge membran. Leveggene kan maks være to meter høye og stikke ut som i like lang lengde som disposisjonsretten som fremkommer av vedlagte tegninger.

Ref. årsmøte 28.03.2022 Vedtak om å bygge balkonger på små leiligheter er vedtatt, eier av leilighet

tar kostnad. Notat: godkjent søknad er gyldig til Januar 2026.

Seksjonene er tildelt gjennom kommunens tildelingskriterier, og det er dermed ikke anledning til å leie ut boligene uten kommunens samtykke og det er tinglyst forkjøpsrett til fordel for kommunen i 5 år for disse boligene.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Ref. ekstraordinært årsmøte 04.07.2022 Generelt forbud mot trampoliner.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-4 Enerett til bruk

Seksjonseiere i 1. etg. har enerett til bruk av uteareal i henhold til vedlagte kart over bruksrettgrenser, datert 09.06.2016

Eneretten gjelder frem til årsmøte 2048 jf eierseksjonslovens § 25 femte ledd.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Parkeringsplasser er tilordnet boligseksjonene slik at man parkerer foran egen bod. Dersom dette ikke lar seg gjøre anvises plass av styret.

Ref ekstraordinært årsmøte 23.01.2023 så er det vedtak om utleie av de 3 ekstra parkeringsplassene i hver garasje til 2000kr pr år. Denne plassen disponeres til 1 Januar hvert år og viss behov og interesse loddess den ut på nytt. Krav: Ladepunkt kan ikke etableres, ikke verksted,

ikke skrotoppsamlingsplass, leier må ha bosted samme blokk. Dette blir satt på fellesutgift, leieboere kan også ha en mulighet hvis ledige plasser, betales til sameiets konto.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) varmepumpe kjøpt av seksjonseier
- k) postkasse som sameiet har installert

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Ref. årsmøte 28.03.2022 så er det vedtatt at ansvar for ventilasjonsanlegg er overført til eier av leilighet.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader fordeles med lik andel per seksjon.

Kostnader forbundet med fjernvarme faktureres den enkelte seksjon med månedlig akonto innbetaling som avregnes årlig.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: skadbergvegen8642@gmail.com + <https://skadbergveien.lettstyrt.no/> der alle henvendelser frå seksjonseiere blir besvart.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sameiet Skadbergveien



Innkalling til ordinært årsmøte for året 2024

Dato: 10.06.2025
Tid: Klokken 19:00
Sted: Garasje 6

Innkalling til ordinært Årsmøte for 2024

Det innkalles herved til ordinært Årsmøte i
Sameiet Skadbergveien

Dato: 10.06.2025 Klokken 19:00
Sted: Garasje 6

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 1. Konstituering

- a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige.
- b. Valg av møteleder.
- c. Valg av protokollfører
- d. Godkjenning av innkallelse og sakliste
- e. Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap for 2024 og Revisjonsberetning Gjennomgang av årsregnskapet m/ noter og revisjonsberetning

Sak 3. Valg

Se vedlegg nr. 1

Sak 4. Styrehonorar

Honorar til styret for 2024

Se vedlegg nr. 2

Sak 5. Innkomne saker

A. Endring av vedtekter

Se vedlegg nr. 3

Sola, den 10.06.2025

Styret i Sameiet Skadbergveien

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Skadbergveien

Resultatregnskap år 2024

| Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | 1 631 088 | 1 636 673 | 1 631 004 | 1 631 004 |
| Inntekter kabel-TV/ bredbånd | 215 280 | 215 280 | 215 280 | 215 280 |
| Andre inntekter 1 | 232 497 | 106 841 | 7 968 | 7 968 |
| Sum inntekter | 2 078 865 | 1 958 794 | 1 854 252 | 1 854 252 |
| Kostnader | | | | |
| Lønn 2 | 68 460 | 68 460 | 68 460 | 68 460 |
| Kommunale avgifter 3 | 372 493 | 282 034 | 265 161 | 320 000 |
| Strøm og varme 4 | 179 914 | 0 | 156 000 | 160 000 |
| TV og bredbånd | 215 280 | 215 280 | 215 280 | 215 280 |
| Andre driftskostnader 5 | 76 295 | 314 266 | 125 343 | 149 725 |
| Vaktmester og renhold 6 | 155 301 | 211 256 | 224 136 | 241 000 |
| Reparasjon og vedlikehold 7 | 503 245 | 432 770 | 415 162 | 467 000 |
| Forretningsførsel og honorarer 8 | 130 342 | 160 336 | 125 314 | 123 465 |
| Forsikring | 165 767 | 163 012 | 176 292 | 156 600 |
| Andre kostnader 9 | 7 743 | 8 834 | 9 060 | 9 060 |
| Sum kostnader | 1 874 839 | 1 856 248 | 1 780 208 | 1 910 590 |
| Driftsresultat | 204 026 | 102 547 | 74 044 | -56 338 |
| Finansinntekter/kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 21 847 | 32 536 | 30 000 | 0 |
| Finanskostnader | 5 378 | 18 650 | 9 039 | 6 060 |
| Sum finans 10 | 16 469 | 13 886 | 20 961 | -6 060 |
| Resultat | 220 495 | 116 433 | 95 005 | -62 398 |

Sameiet Skadbergveien

Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | -37 300 | 99 378 |
| Fordring mellomregning | | 0 | -8 823 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 284 047 | 284 852 |
| Sum fordringer | 11 | 246 747 | 375 407 |
| Sum Bankinnskudd, kontanter ol | 12 | 665 350 | 150 661 |
| Sum omløpsmidler | | 912 097 | 526 068 |
| Sum eiendeler | | 912 097 | 526 068 |

Sameiet Skadbergveien

Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | 13 | 406 877 | 186 382 |
| Årets resultat | | 220 495 | 116 433 |
| Sum egenkapital | | 406 877 | 186 382 |
| Gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 146 931 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 146 931 |
| Leverandørgjeld | | 244 822 | 155 619 |
| Påløpte kostnader | 15, 16 | 35 692 | 28 313 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 224 706 | 8 823 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 505 220 | 192 755 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 912 097 | 526 068 |

, 31.12.2024
Sameiet Skadbergveien

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Parkering | 16 794 | 11 405 | 7 968 | 7 968 |
| Innbetaling El-bil strøm | 49 739 | 45 115 | 0 | 0 |
| Innbetalt til vedlikeholdskonto | 36 000 | 0 | 0 | 0 |
| EL bil lading | 11 174 | 8 765 | 0 | 0 |
| Viderefakturering | 0 | 5 656 | 0 | 0 |
| Erstatning fra forsikring | 75 544 | 0 | 0 | 0 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 18 530 | 35 900 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 24 715 | 0 | 0 | 0 |
| Sum andre inntekter | 232 497 | 106 841 | 7 968 | 7 968 |

Note 2 Lønnskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Godtgjørelse til styre | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 8 460 | 8 460 | 8 460 |
| Sum lønnskostnader | 68 460 | 68 460 | 68 460 | 68 460 |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Kommunale avgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Komm. avg.renov., vann, avløp | 372 493 | 282 034 | 265 161 | 320 000 |
| Sum kommunale avgifter | 372 493 | 282 034 | 265 161 | 320 000 |

Note 4 Strøm og varme

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm fellesområder | 179 914 | 0 | 156 000 | 160 000 |
| Sum strøm og varme | 179 914 | 0 | 156 000 | 160 000 |

Note 5 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gass | 7 671 | 5 802 | 1 284 | 1 500 |
| Vindusvask | 0 | 31 087 | 33 334 | 35 000 |
| Månedslisens dataprogrammer | 0 | 281 | 0 | 0 |
| Leie og drift av | 0 | 19 831 | 20 625 | 20 625 |
| Andre driftskostnader | 22 489 | 20 435 | 2 500 | 25 000 |
| Brannalarm | 31 921 | 89 340 | 56 680 | 56 680 |
| Vedlikehold fellesanlegg | 4 214 | 137 489 | 10 920 | 10 920 |
| Egenandel forsikringskade | 10 000 | 10 000 | 0 | 0 |
| Sum andre kostnader | 76 295 | 314 266 | 125 343 | 149 725 |

Note 6 Vaktmester og renhold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmester | 77 318 | 153 485 | 164 268 | 175 000 |
| Renhold | 77 984 | 57 771 | 59 868 | 66 000 |
| Sum vaktmester og renhold | 155 301 | 211 256 | 224 136 | 241 000 |

Note 7 Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparasjon og vedlikehold | 135 560 | 240 396 | 292 800 | 294 000 |
| Vedlikehold VVS - rør o.l | 23 644 | 51 590 | 53 654 | 30 000 |
| Elektro | 49 657 | 51 078 | 13 728 | 40 000 |
| Uteområde | 97 558 | 10 876 | 3 000 | 15 000 |
| Heis | 163 234 | 67 338 | 44 980 | 80 000 |
| Vedlikehold garasjer | 9 955 | 0 | 0 | 0 |
| Strøing og brøyting | 23 639 | 11 493 | 7 000 | 8 000 |
| Sum vedlikehold | 503 245 | 432 770 | 415 162 | 467 000 |

Note 8 Honorarer

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revisjonshonorar | 10 500 | 9 000 | 10 500 | 10 900 |
| Forretningsførerhonorar | 106 604 | 120 938 | 103 314 | 109 820 |
| Tilleggstjenester | 9 788 | 29 985 | 11 500 | 2 745 |
| Vakthold, alarm og utrykning | 3 450 | 0 | 0 | 0 |
| Inkassokostnader/purregebyr | 0 | 413 | 0 | 0 |
| Sum honorar | 130 342 | 160 336 | 125 314 | 123 465 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er RSM .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Andre kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bankgebyr, omkostninger o.l. | 8 655 | 8 831 | 9 060 | 9 060 |
| Annen kostnad, | -912 | 0 | 0 | 0 |
| Øreavrunding | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Sum andre kostnader | 7 743 | 8 834 | 9 060 | 9 060 |

Note 10 Finans

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renteinntekter | 4 578 | 689 | 0 | 0 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 17 269 | 31 847 | 30 000 | 0 |
| Sum finansinntekter | 21 847 | 32 536 | 30 000 | 0 |
| Rentekostnad - ikke | 1 002 | 167 | 0 | 0 |
| Renterkostnad | 1 771 | 0 | 0 | 0 |
| Renterkostnad lån | 2 605 | 18 483 | 9 039 | 6 060 |
| Sum finanskostnader | 5 378 | 18 650 | 9 039 | 6 060 |
| Sum finans | 16 469 | 13 886 | 20 961 | -6 060 |

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kundefordringer | -37 300 | 99 378 |
| Sum kundefordringer | -37 300 | 99 378 |
| Avregningvare oppvarming - | 0 | -4 030 |
| Avregningsvare strøm varmt | 0 | -4 793 |
| Opptjent, ikke fakt. felleskost | 0 | -8 823 |
| Forskuddsbetalt forsikring | 156 531 | 146 910 |
| Andre forskuddsbetalte | 127 516 | 137 942 |
| Sum andre fordringer | 284 047 | 284 852 |
| Sum fordringer | 246 747 | 375 407 |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 13 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 01.01 | 186 382 | 69 949 |
| Årets resultat | 220 495 | 116 433 |
| Egenkapital 31.12 | 406 877 | 186 382 |

Note 14 Langsiktig lån

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Kreditor | Dnb Sandnes |
| Lånenummer | 1636.50.97090 |
| Lånetype | Annuitet |
| Effektiv rente | 7,2 % |
| Opprinnelig lånebeløp | 400 000 |
| Innfrielse | 2024 |

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|-------------|----------------|
| Saldo lån 01.01. | 146 931 | 344 106 |
| Avdrag | 146 931 | 197 175 |
| Saldo lån 31.12. | 0 | 146 931 |

Note 15 Påløpte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sum påløpte kostnader | 35 692 | 28 313 |

Note 16 Kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Forskuddstrekk | 0 | 22 080 |
| Forskuddstrekk betalt | 0 | -22 080 |
| Påløpt arbeidsgiveravg. i år | 0 | 8 460 |
| Betalt arbeidsgiveravgift | 0 | -8 460 |
| Strømkostnader til avregning - | -52 845 | -49 702 |
| A-konto innbetaling EL- bil | 0 | 15 600 |
| A - konto innbetaling | 34 069 | 28 151 |
| A - konto innbetaling vann | 54 468 | 34 264 |
| Annen kortsiktig gjeld | 224 706 | 8 823 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 260 398 | 37 136 |

Note 17 Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| A. Disponible midler 01.01 | 333 313 | 414 055 |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 220 495 | 116 433 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -146 931 | -197 174 |
| B. Årets endring i disponible midler | 73 564 | -80 742 |
| C. Disponible midler 31.12 | 406 877 | 333 313 |

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Ettersendelse av regnskap og revisjonsberetning

Det signerte regnskapet og revisjonsberetning vil bli ettersendt på et senere tidspunkt grunnet begrenset tid

Sak 3. Valg

Vedlegg 1

Gjeldende styre for 2024 har vært:

| | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|
| Styreleder | Ronald Nicolaisen | Valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem | Anders Klingsheim | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Maren Myhre | Valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem | Linn Skadberg | Valgt for 1 år i 2024 |

Vi skal velge:

Styreleder: Velges for 2 år i 2025

Varamedlem: Velges for 1 år i 2025

Ronald Nicolaisen stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

Linn Skadberg stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Har du lyst til å være med i styret?

Gi beskjed til en i styret eller si det på Årsmøte!

Sak 4. Styrehonorar – for det året som er gått

Vedlegg 2

Styret foreslår kr. 70 000,- i styrehonorar, fordelingen gjøres internt av styret.

Sak 5. Innkomne saker

Vedlegg 3

A. Endring av vedtekter

§5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt, punkt 3
styrkes ved at styret kjøper inn filter på vegne av Sameiet.

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Årsmøte i Sameiet Skadbergveien for 2024

| | |
|---|--|
| Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt) | |
| Fullmektigens leilighets/seksjonsnummer | |

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Etternavn, fornavn | |
| Leilighets/seksjonsnummer | |
| Sted og dato | Underskrift |

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.

**ORDENSREGLER
FOR
Skadbergveien 8, 6, 4, og 2**

Vedtatt på årsmøtet 27.03.17 – revidert på årsmøtet 21.06.21, årsmøtet 28.03.2022 og på
ekstraordinært årsmøte 04.07.2022.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging o.l., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Det er forbudt å røyke i svalgangene. Røyking kan foregå ved sykkelstativ hvor det blir montert opp askebeger. Sneiper skal kastes i askebeger (ikke på bakken, rør/kummer e.l.)

Parkeringsplasser i garasjeanlegg skal kun brukes til parkering av bil, moped, MC eller sykkel. Det er ikke lov å bruke parkeringsplass som oppbevaringsplass.

Alle gjenstander må sikres, f.eks bord, stoler, grill, blomsterpotter, dvs alt som vinden kan ta.

Det er forbud mot å sette opp trampoline på private arealer og fellesarealer (nytt punkt 04.07.22)

5. Grilling

Grilling kan kun skje ved elektrisk- eller gassgrill i sameiet. Dette gjelder både på egne uteområder og alle fellesområder.

6. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

7. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjetten ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde

(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp-skraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

Protokoll ordinært Årsmøte for 2024 i Sameiet Skadbergveien

Dato: 10.06.2025 Klokken: 19:00

Sted: Garasje blokk 6

Til stede var det **8** seksjonseiere med stemmerett

Det ble levert **0** fullmakter

Fra PHM Forvaltning AS møtte Irma Covic

Sak 1. Konstituering

- a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige.
- b. Til møteleder ble Irma Covic valgt.
- c. Til protokollfører ble Irma Covic valgt.
- d. Årsmøtet ble vedtatt å være lovlig innkalt.
- e. Maren Myhre ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap for 2024

Merknader: Årsregnskapet m/noter ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent. Det signerte regnskapet og revisjonsberetning ettersendes sammen med den signerte protokollen.

Sak 3. Valg av styre

Gjeldende styret for Sameiet Skadbergveien i 2025 er:

| | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|
| Styreleder | Ronald Nicolaisen | Valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem | Anders Klingsheim | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Maren Myhre | Valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem | Linn Skadberg | Valgt for 1 år i 2025 |

Sak 4. Styrehonorar – for det året som er gått

Vedtak: 70 000 kr til fordeling internt i styret.

Sak 5. Innkomne saker

A. Endring av vedtekter

Vedtak:

§5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt punkt (3) endres til følgende tekst:

Ref. årsmøte 28.03.2022 så er det vedtatt at ansvar for ventilasjonsanlegg er overført til eier av leilighet.


Sola, den 10.06.25

Irma Covic
Sign. møteleder

Irma Covic
Sign. protokollfører

Maren Myhre
Sign. medundertegner

*Protokollen er elektronisk signert og har derfor ingen fysiske signaturer.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602018026
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 948243113 Navn SOLA KOMMUNE Adresse Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 948243113 Navn SOLA KOMMUNE Bruksenhet Adresse Postboks 99, 4097 SOLA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert


| Knr | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 1124 | 33 | 882 |

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samelebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 1 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 2 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 3 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 4 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 5 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 6 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 7 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 8 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 9 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 10 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 11 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 12 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 13 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 14 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 15 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 16 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 17 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 18 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 19 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Doknr: 748889 Tinglyst: 19.08.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIDDOM


 Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 20 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 21 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 22 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 23 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 24 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 25 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 26 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 27 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 28 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 29 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 30 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 31 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 32 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 33 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 34 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 35 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 36 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 37 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 38 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 39 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 40 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 41 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 42 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 43 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 44 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 45 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 46 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 47 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 48 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 49 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 50 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 51 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 52 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing



| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samelebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusiv uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 53 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 54 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 55 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 56 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 57 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 58 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 59 | 53 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1124 | 33 | 882 | 0 | 60 | 66 / 3492 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:
 Matricula AS
 Strandgata 5
 4307 SANDNES

 Fødselsnr./Org.nr.
 985286744
 Ref.nr

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

| Kommunehr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|-----------|----------------|------|------|----------|------|
| 1124 | SOLA | 33 | 882 | | |

2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
|--|--------------|----------------------------|
| 948243113 | Sola kommune | |
| | | |
| | | |
| | | |

3. Begjæring

| S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ |
|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1 | B | 66 | TB | 13 | B | 53 | TB | 25 | B | 66 | TB | 37 | B | 53 | TB | 49 | B | 53 | TB |
| 2 | B | 53 | TB | 14 | B | 53 | TB | 26 | B | 66 | TB | 38 | B | 53 | TB | 50 | B | 66 | TB |
| 3 | B | 53 | TB | 15 | B | 66 | TB | 27 | B | 53 | TB | 39 | B | 53 | TB | 51 | B | 66 | TB |
| 4 | B | 53 | TB | 16 | B | 66 | TB | 28 | B | 53 | TB | 40 | B | 66 | TB | 52 | B | 53 | TB |
| 5 | B | 66 | TB | 17 | B | 53 | TB | 29 | B | 53 | TB | 41 | B | 66 | TB | 53 | B | 53 | TB |
| 6 | B | 66 | TB | 18 | B | 53 | TB | 30 | B | 66 | TB | 42 | B | 53 | TB | 54 | B | 53 | TB |
| 7 | B | 53 | TB | 19 | B | 53 | TB | 31 | B | 66 | TB | 43 | B | 53 | TB | 55 | B | 66 | TB |
| 8 | B | 53 | TB | 20 | B | 66 | TB | 32 | B | 53 | TB | 44 | B | 53 | TB | 56 | B | 66 | TB |
| 9 | B | 53 | TB | 21 | B | 66 | TB | 33 | B | 53 | TB | 45 | B | 66 | TB | 57 | B | 53 | TB |
| 10 | B | 66 | TB | 22 | B | 53 | TB | 34 | B | 53 | TB | 46 | B | 66 | TB | 58 | B | 53 | TB |
| 11 | B | 66 | TB | 23 | B | 53 | TB | 35 | B | 66 | TB | 47 | B | 53 | TB | 59 | B | 53 | TB |
| 12 | B | 53 | TB | 24 | B | 53 | TB | 36 | B | 66 | TB | 48 | B | 53 | TB | 60 | B | 66 | TB |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

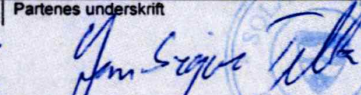
Sum tellere: 3492 = nevner: 3492

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato Partenes underskrift

17/8-16



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)



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

6. Tegninger mv.


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Sted og dato Sola, 17/8 2016 | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)   | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---------------------------------|--|---|

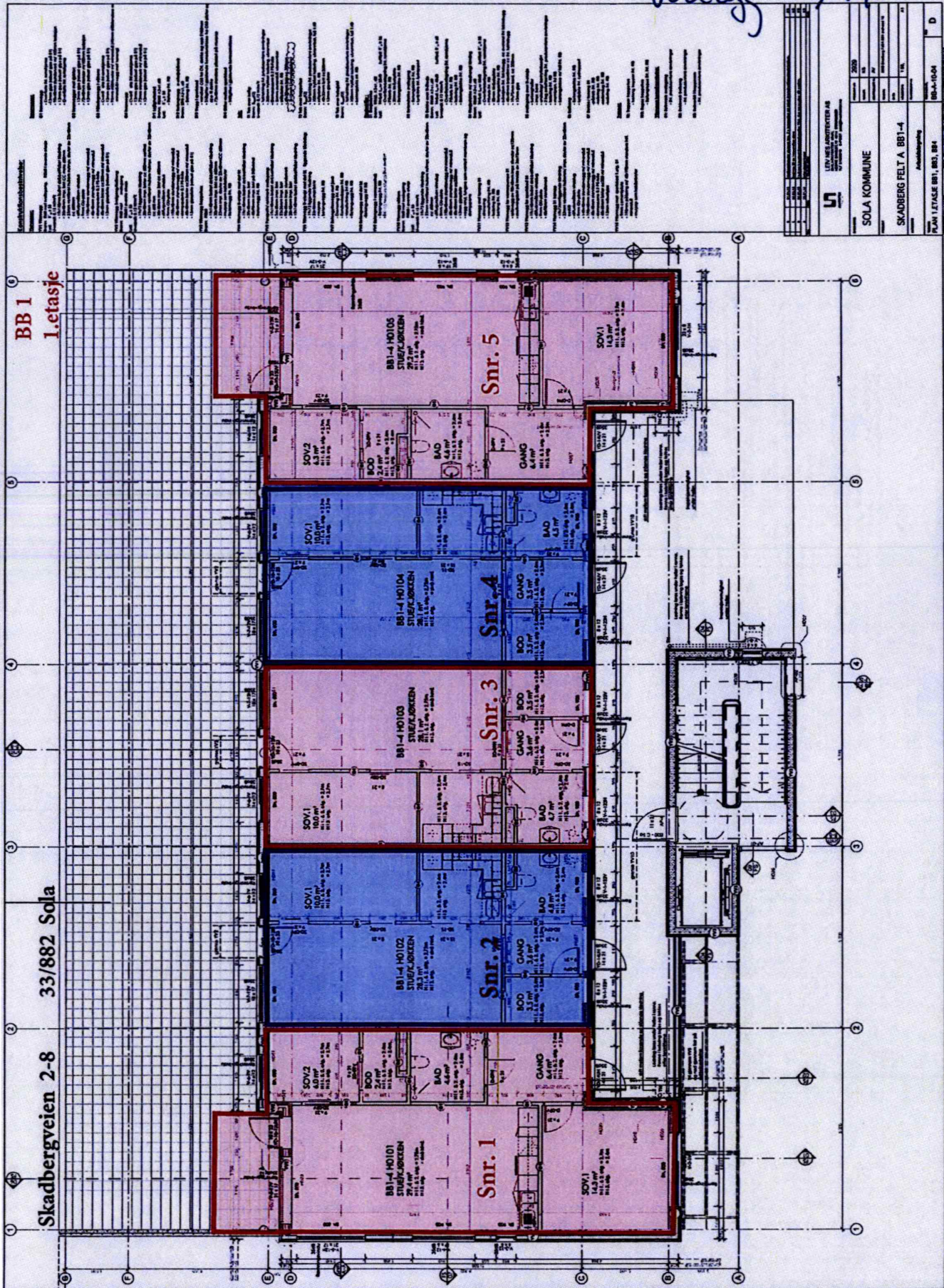
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁹⁾ | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30) | |
| Sted og dato | Underskrift |

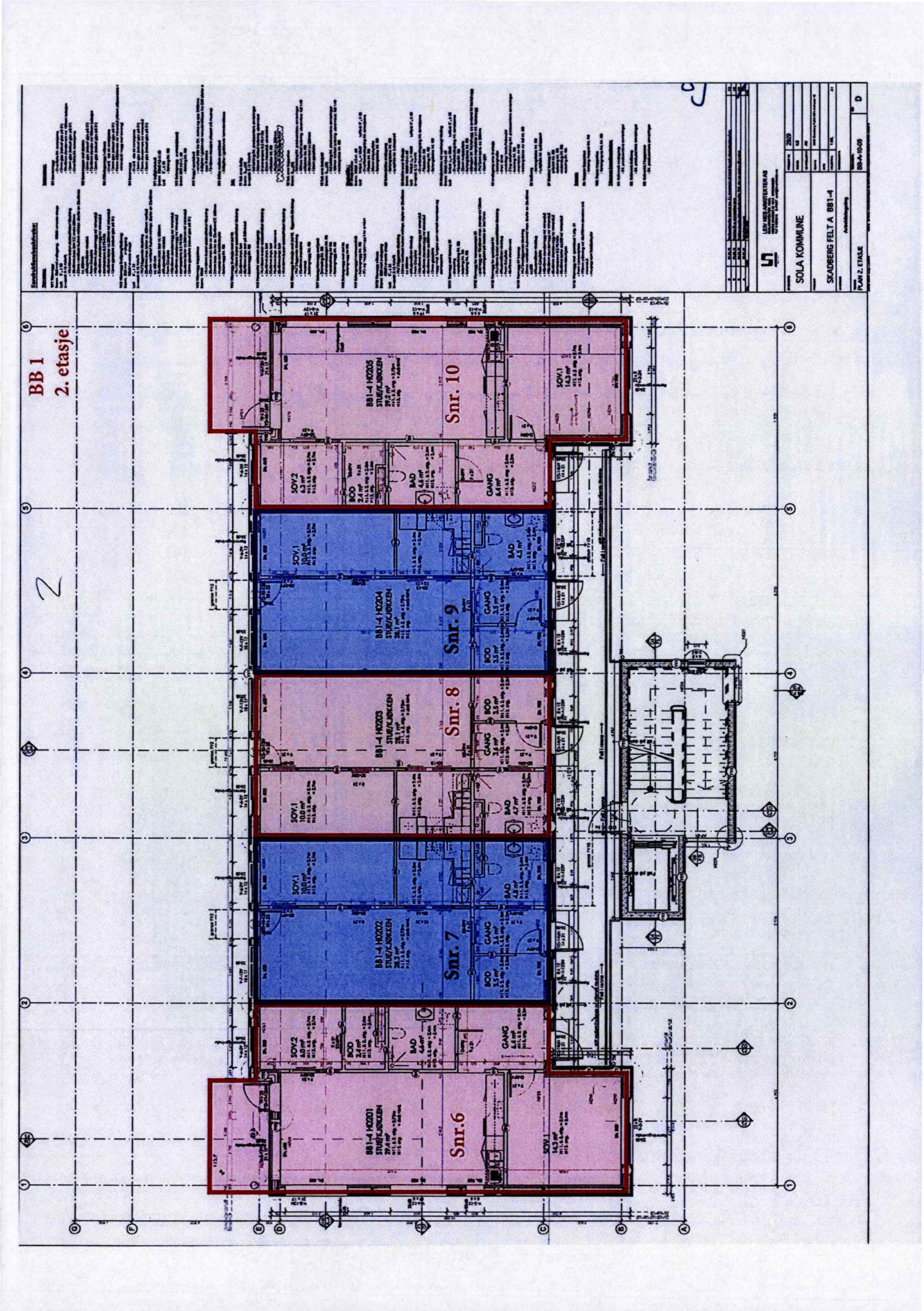
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | |
| Gnr. | Bnr. |
| 33 | 882 |
| kommune | |
| Sted og dato | Stempel og underskrift |
| Sola 17.08.16 |  Sola kommune Virksomhet arealbruk Gjertrud Walsjien |

| Noter: |
|--|
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. |
| 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. |
| 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |

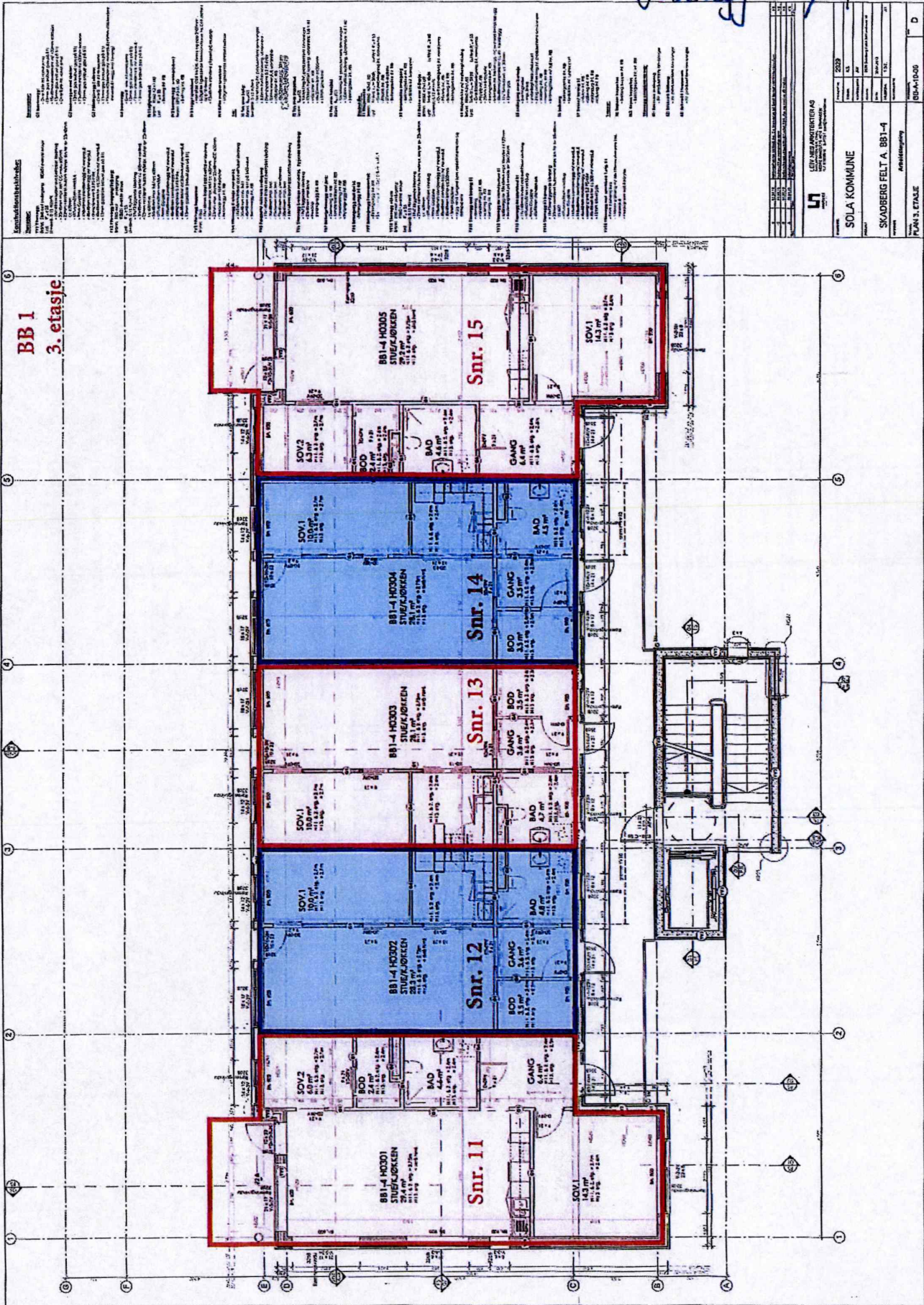
| Dato | Partenes underskrift |
|---------|---|
| 17/8-16 |  |

Hedlegg 2/17

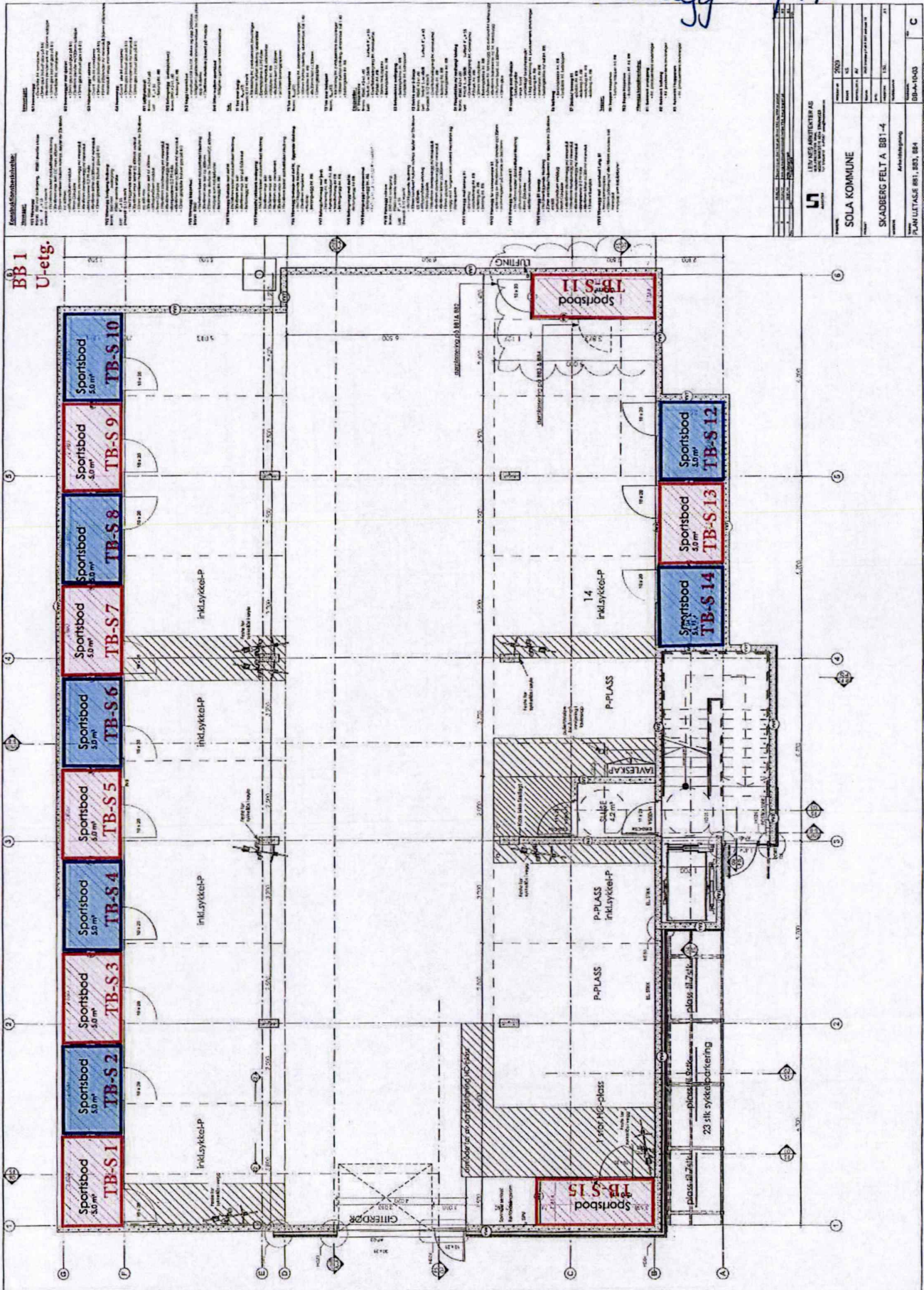




Vedlegg 4/7



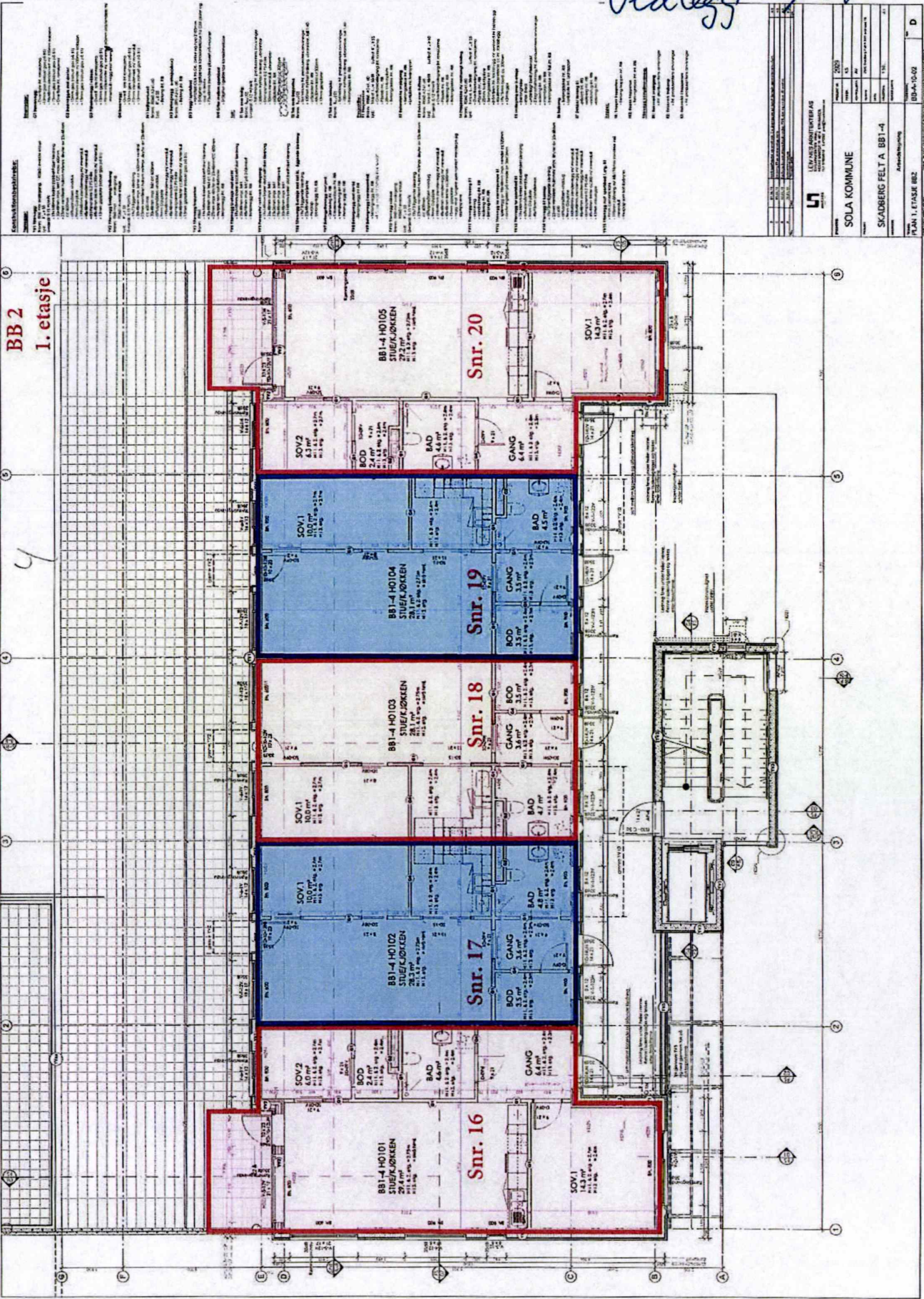
Vedlegg 5/17



BB1
U-etg.

| | |
|--------------------------|-----------|
| EVANGEN ARCHITECTUR AS | |
| SOLA KOMMUNE | |
| SKADBERG FELT A, BB1-4 | |
| PLAN LITASE RH1, BB1, BH | |
| Arkitekttegning | |
| Blatt | 11 |
| Blatttotalt | 24 |
| Blattnavn | BB1-10-03 |
| Blatttype | C |

Vedlegg 6/17

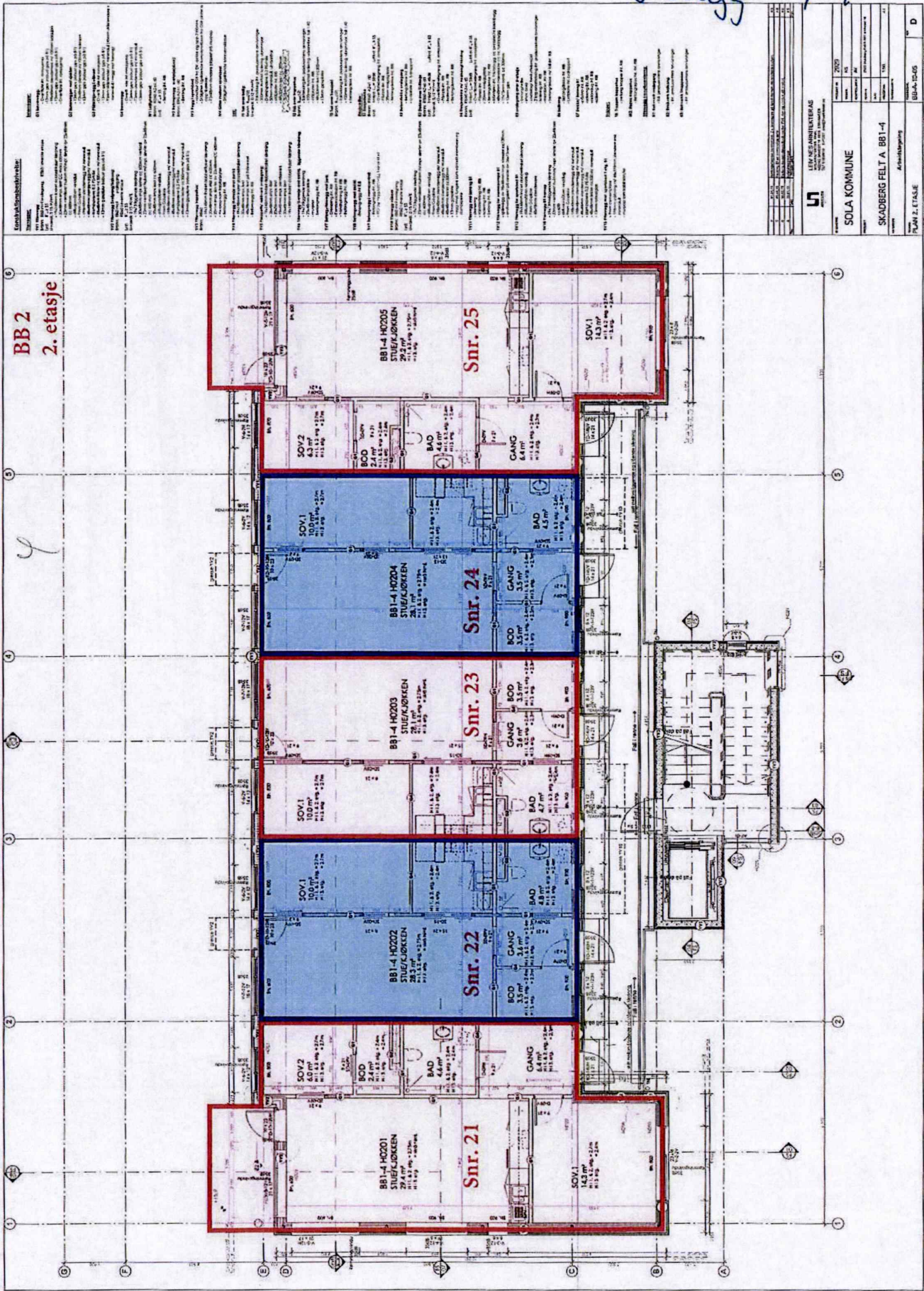


BB2
1. etasje

4

| | |
|-----------------------|--|
| SOLA KOMMUNE | |
| SKADBERG FELT A BB1-4 | |
| PLAN 1. ETASJE BB2 | |
| D | |

Vedlegg 7/17



BB 2
2. etasje

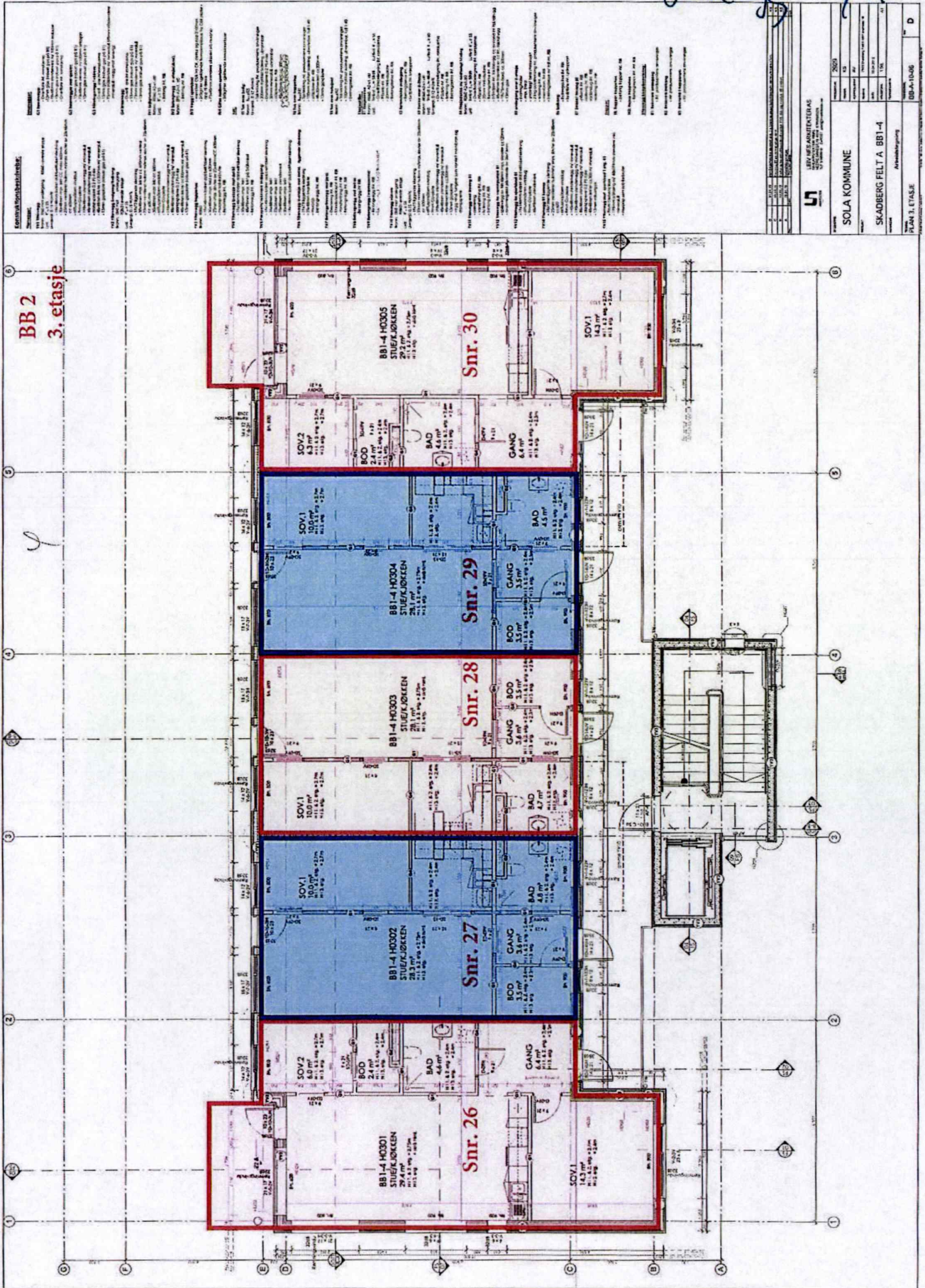
y

Kontaktoppgifter:

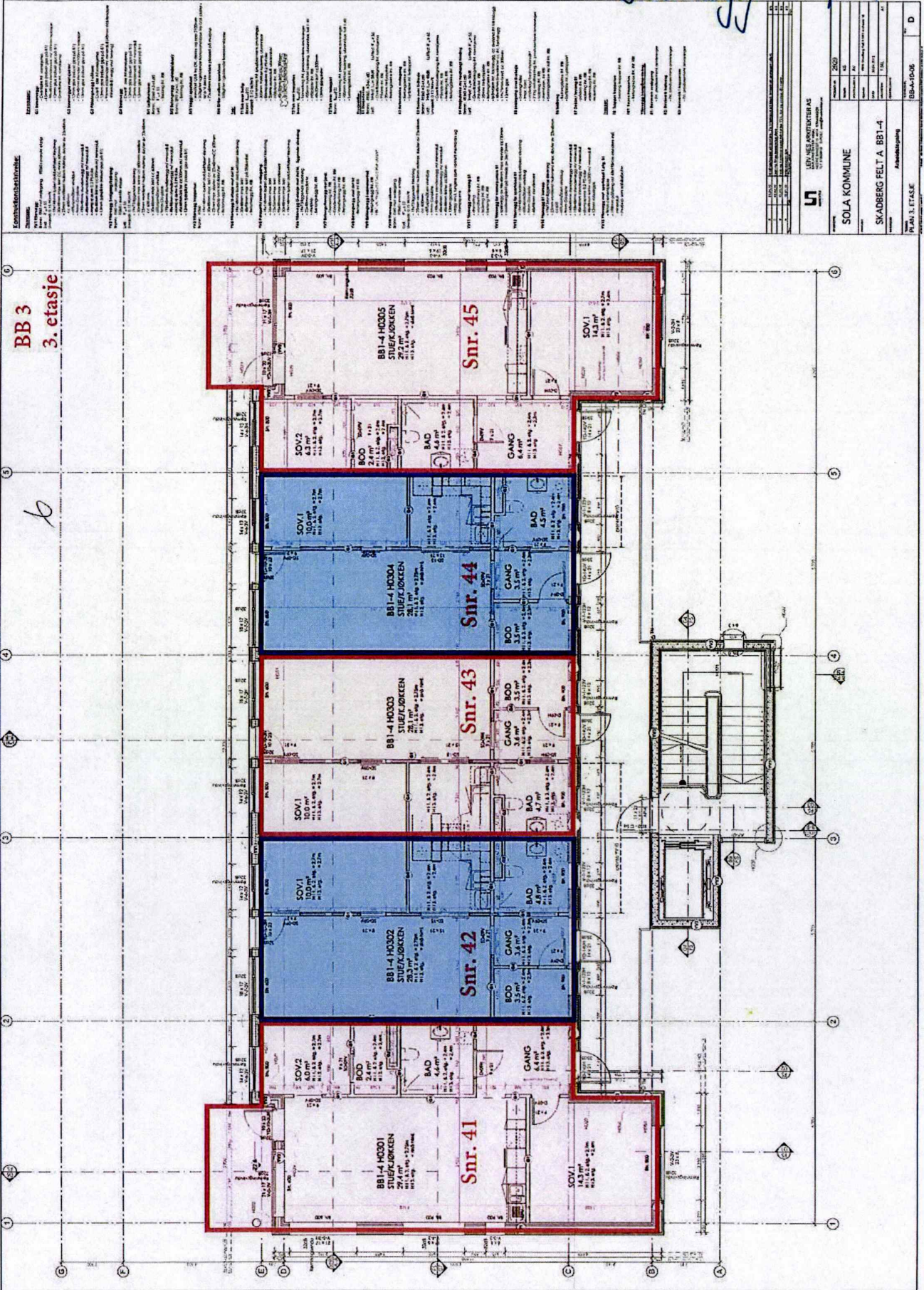
101 Byggherrens kontaktoppgifter
102 Prosjektleder
103 Prosjektleder
104 Prosjektleder
105 Prosjektleder
106 Prosjektleder
107 Prosjektleder
108 Prosjektleder
109 Prosjektleder
110 Prosjektleder
111 Prosjektleder
112 Prosjektleder
113 Prosjektleder
114 Prosjektleder
115 Prosjektleder
116 Prosjektleder
117 Prosjektleder
118 Prosjektleder
119 Prosjektleder
120 Prosjektleder
121 Prosjektleder
122 Prosjektleder
123 Prosjektleder
124 Prosjektleder
125 Prosjektleder
126 Prosjektleder
127 Prosjektleder
128 Prosjektleder
129 Prosjektleder
130 Prosjektleder
131 Prosjektleder
132 Prosjektleder
133 Prosjektleder
134 Prosjektleder
135 Prosjektleder
136 Prosjektleder
137 Prosjektleder
138 Prosjektleder
139 Prosjektleder
140 Prosjektleder
141 Prosjektleder
142 Prosjektleder
143 Prosjektleder
144 Prosjektleder
145 Prosjektleder
146 Prosjektleder
147 Prosjektleder
148 Prosjektleder
149 Prosjektleder
150 Prosjektleder
151 Prosjektleder
152 Prosjektleder
153 Prosjektleder
154 Prosjektleder
155 Prosjektleder
156 Prosjektleder
157 Prosjektleder
158 Prosjektleder
159 Prosjektleder
160 Prosjektleder
161 Prosjektleder
162 Prosjektleder
163 Prosjektleder
164 Prosjektleder
165 Prosjektleder
166 Prosjektleder
167 Prosjektleder
168 Prosjektleder
169 Prosjektleder
170 Prosjektleder
171 Prosjektleder
172 Prosjektleder
173 Prosjektleder
174 Prosjektleder
175 Prosjektleder
176 Prosjektleder
177 Prosjektleder
178 Prosjektleder
179 Prosjektleder
180 Prosjektleder
181 Prosjektleder
182 Prosjektleder
183 Prosjektleder
184 Prosjektleder
185 Prosjektleder
186 Prosjektleder
187 Prosjektleder
188 Prosjektleder
189 Prosjektleder
190 Prosjektleder
191 Prosjektleder
192 Prosjektleder
193 Prosjektleder
194 Prosjektleder
195 Prosjektleder
196 Prosjektleder
197 Prosjektleder
198 Prosjektleder
199 Prosjektleder
200 Prosjektleder

| | |
|------------------------|--|
| LEIEN NEI ANNET ETASJE | |
| SOLA KOMMUNE | |
| SKARBERG FELT A. BB1-4 | |
| PLAN 2. ETASJE | |
| UN-A-10-05 | |
| D | |

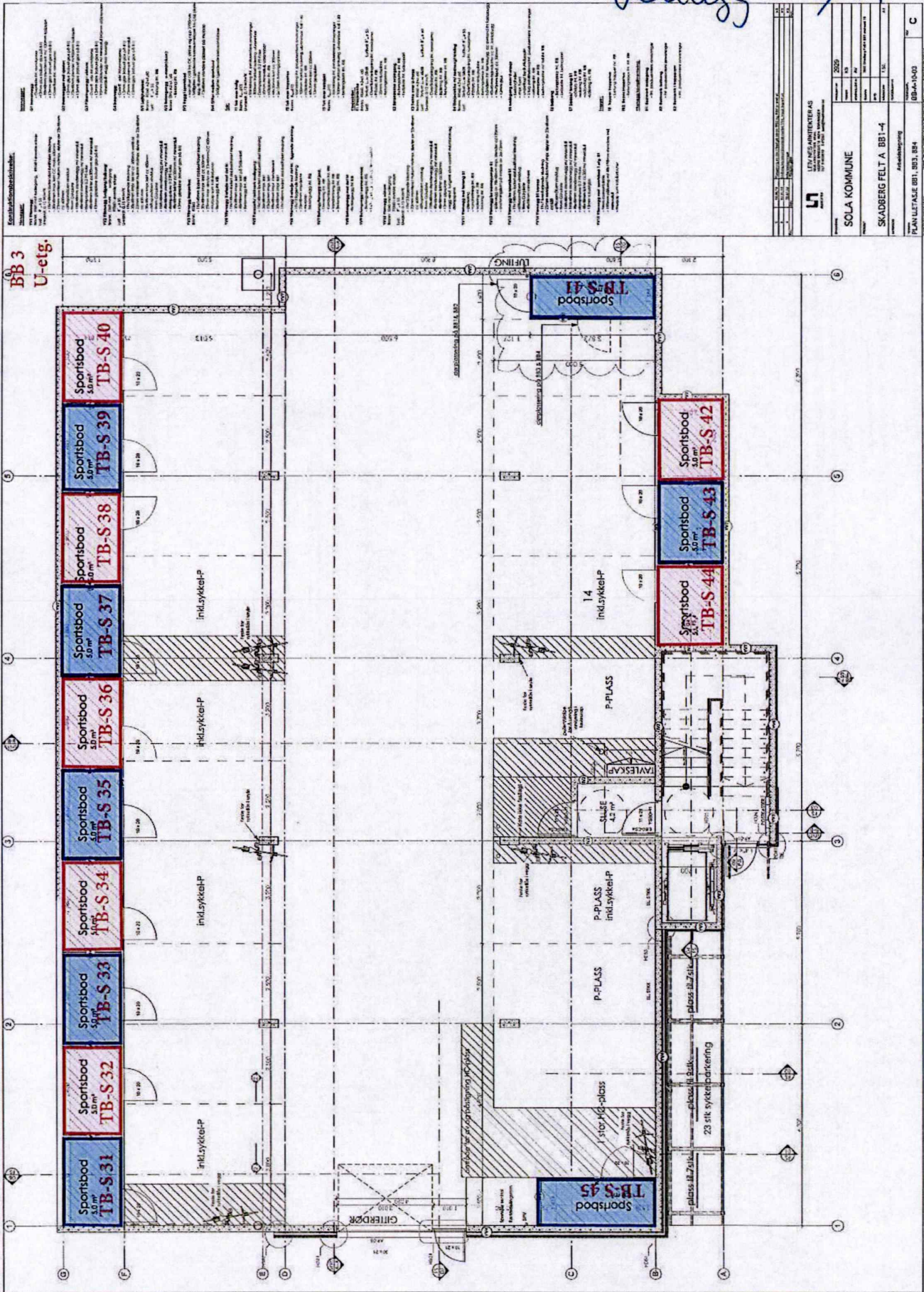
Vedlegg 8/17



Vedlegg 12/17



Vedlegg 13/17



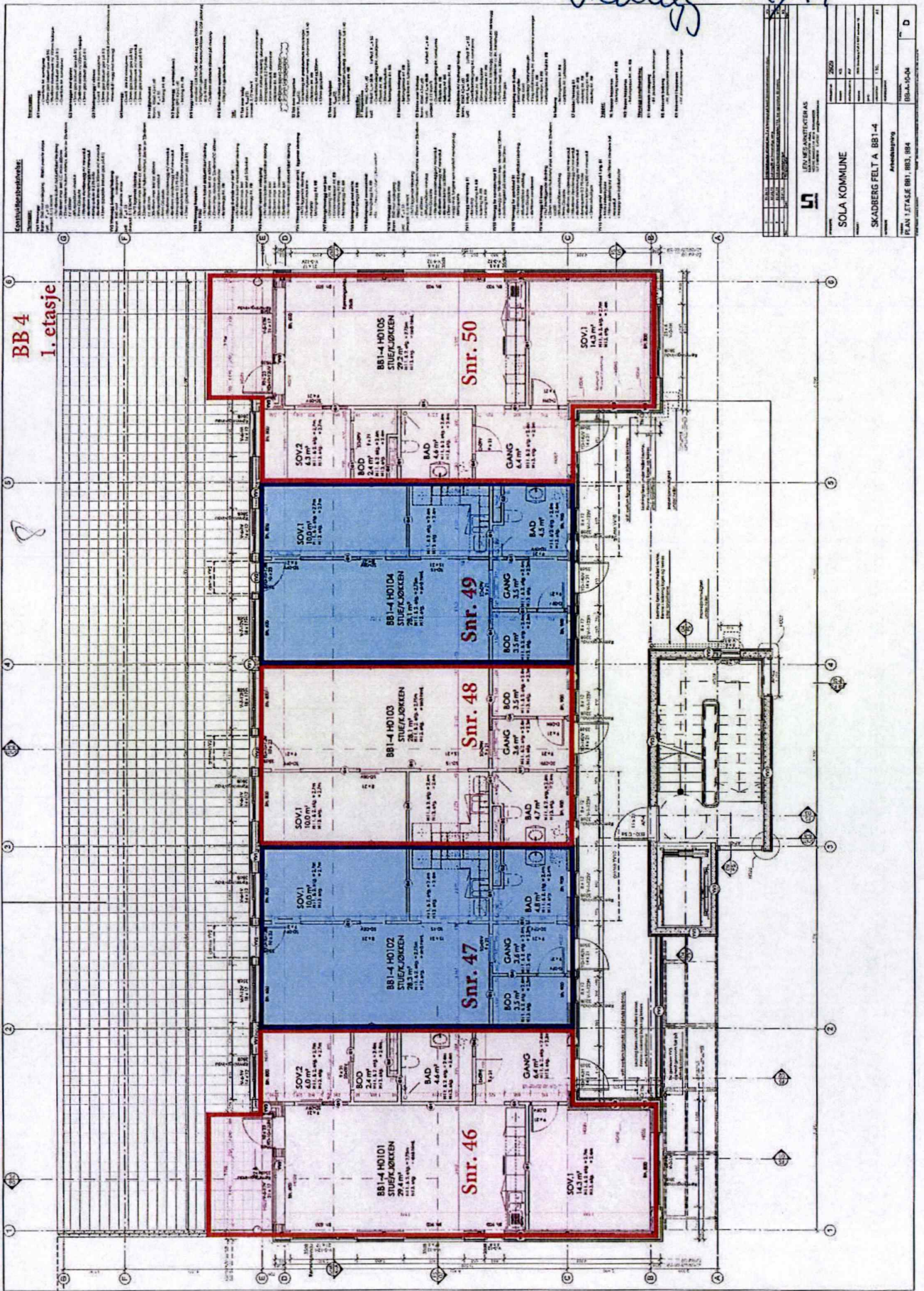
BB3
U-efg.

Kontaktskema:

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|---------------------------|--|------------------------|--|--------------------|--|
| L | | LIVNINGS-ARKITEKTAS | | UTVÆRNER OG TEGNER | |
| SOLA KOMMUNE | | SKADBERG FELT A. BB1-4 | | Arbeidsdag | |
| PLAN LUTASE BB1, BB3, BB4 | | IBB-A-100 | | C | |

Vedlegg 14/17

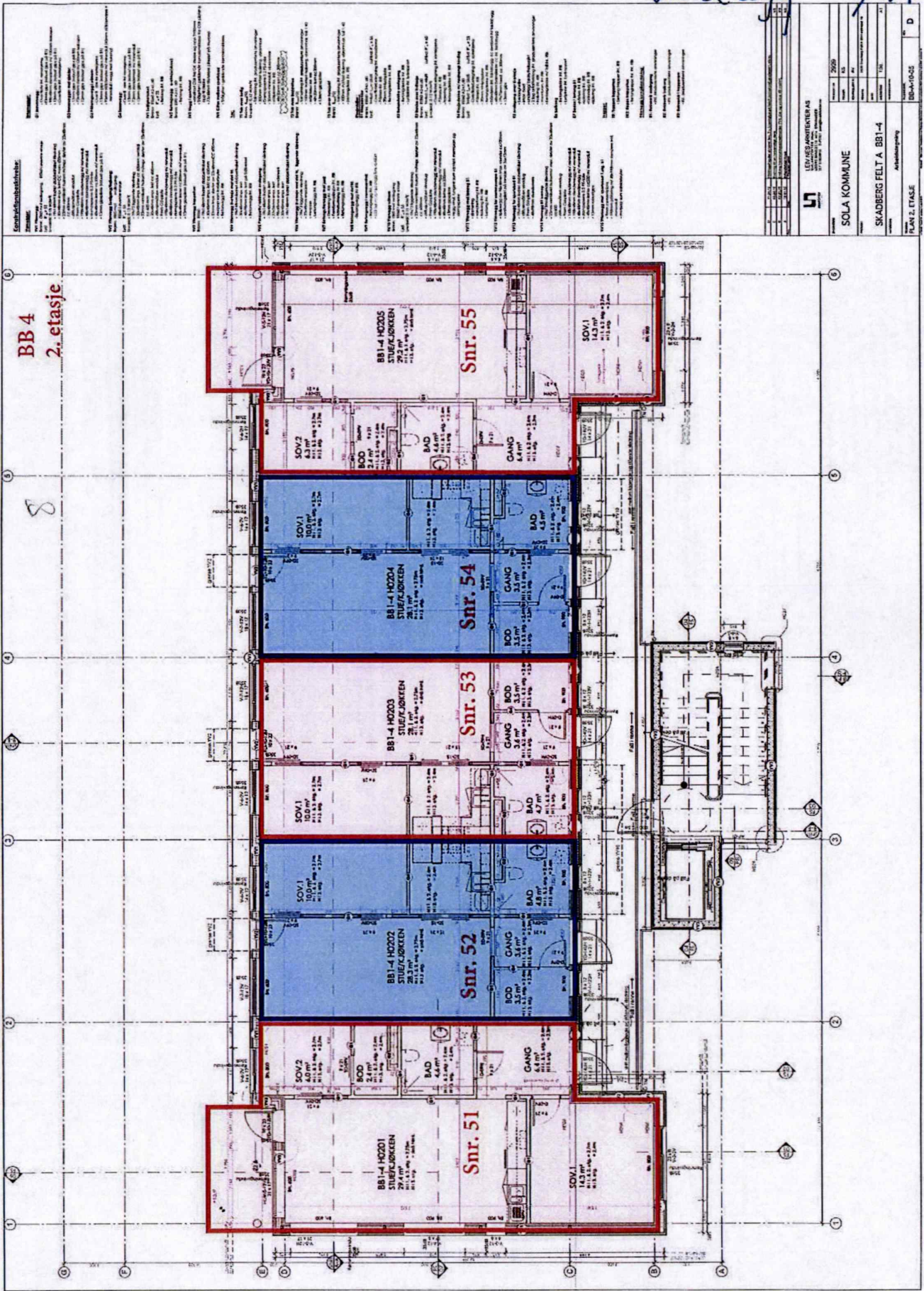


BB-4
1. etasje

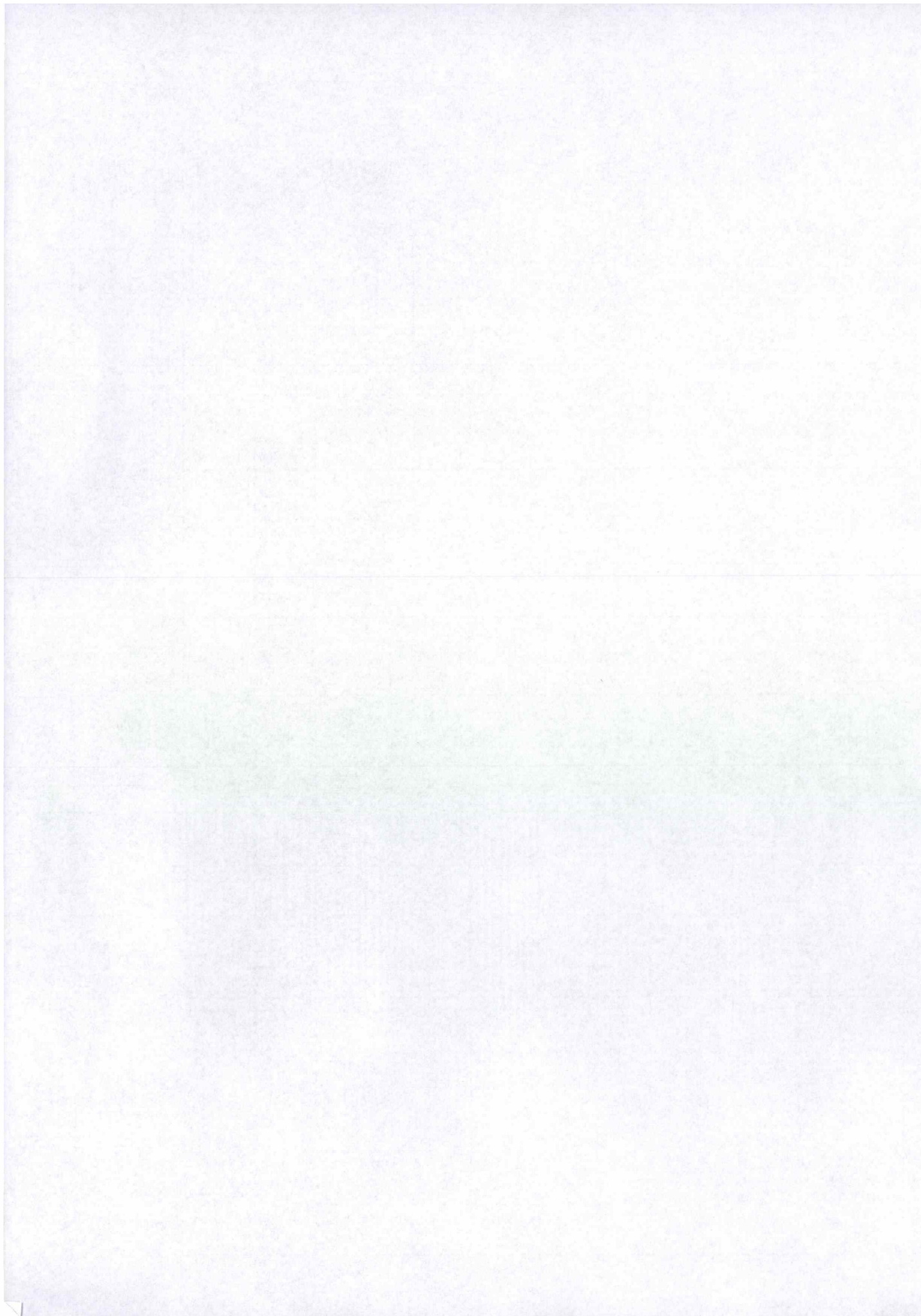
| Ganglister/beskrivelse: | |
|-------------------------|--|
| 1 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 2 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 3 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 4 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 5 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 6 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 7 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 8 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 9 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 10 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 11 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 12 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 13 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 14 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 15 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 16 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 17 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 18 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 19 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 20 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 21 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 22 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 23 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 24 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 25 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 26 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 27 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 28 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 29 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 30 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 31 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 32 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 33 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 34 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 35 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 36 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 37 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 38 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 39 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 40 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 41 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 42 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 43 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 44 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 45 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 46 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 47 | SOV 1: 10,0 m ² (9,0 m x 1,1 m) |
| 48 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |
| 49 | SOV 1: 14,3 m ² (11,5 m x 1,25 m) |
| 50 | SOV 2: 4,0 m ² (3,5 m x 1,15 m) |

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| SOLA KOMMUNE | |
| SKARBERG FELT A BB1-4 | |
| Arbeidsmappe | |
| Plan | PLAN 1. ETASJE BB1, BB2, BB3 |
| Prosjekt | BB1-4-01A |
| Dato | D |

Vedlegg 15/17

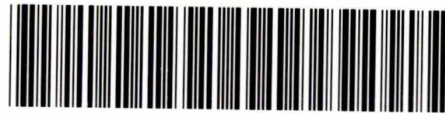


| | |
|---------------------|------------------------|
| LEVA/SE/ARBEIDER AS | |
| Prosjekt | BB 4 |
| Byggher | SOLA KOMMUNE |
| Byggher | SKARBERG FELT A, BB1-4 |
| Byggher | Arkitektbyrå |
| Byggher | BB 4-10-52 |
| Byggher | D |





15/9-16. Følgebrev
Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
834 001 942
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 839617 Tinglyst: 15.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Sola kommune org.nr. 948 243 113, erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på Gnr 33, Bnr 882, Snr 1 til og med Snr 60, i Sola kommune.

Sola kommune org.nr. 948 243 113, Lyse AS org.nr. 980 335 178 (samt andre selskaper i Lyse-konsernet) og Telenor ASA org.nr. 982 463 718 (samt 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 eiendommen i dag, i eiendomsgrense mot offentlig vei og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.

Sola kommune org.nr. 948 243 113, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommen. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning.

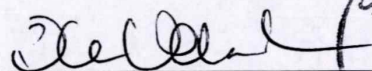
Sola kommune org.nr. 948 243 113 har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommen.

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 ovennevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på reguleringsplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Sted/Dato:

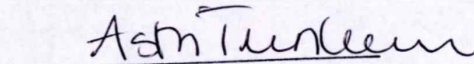
Sola 06/09-16


For Sola kommune/Ole Ueland



Rett kopi

dato 12/09/16

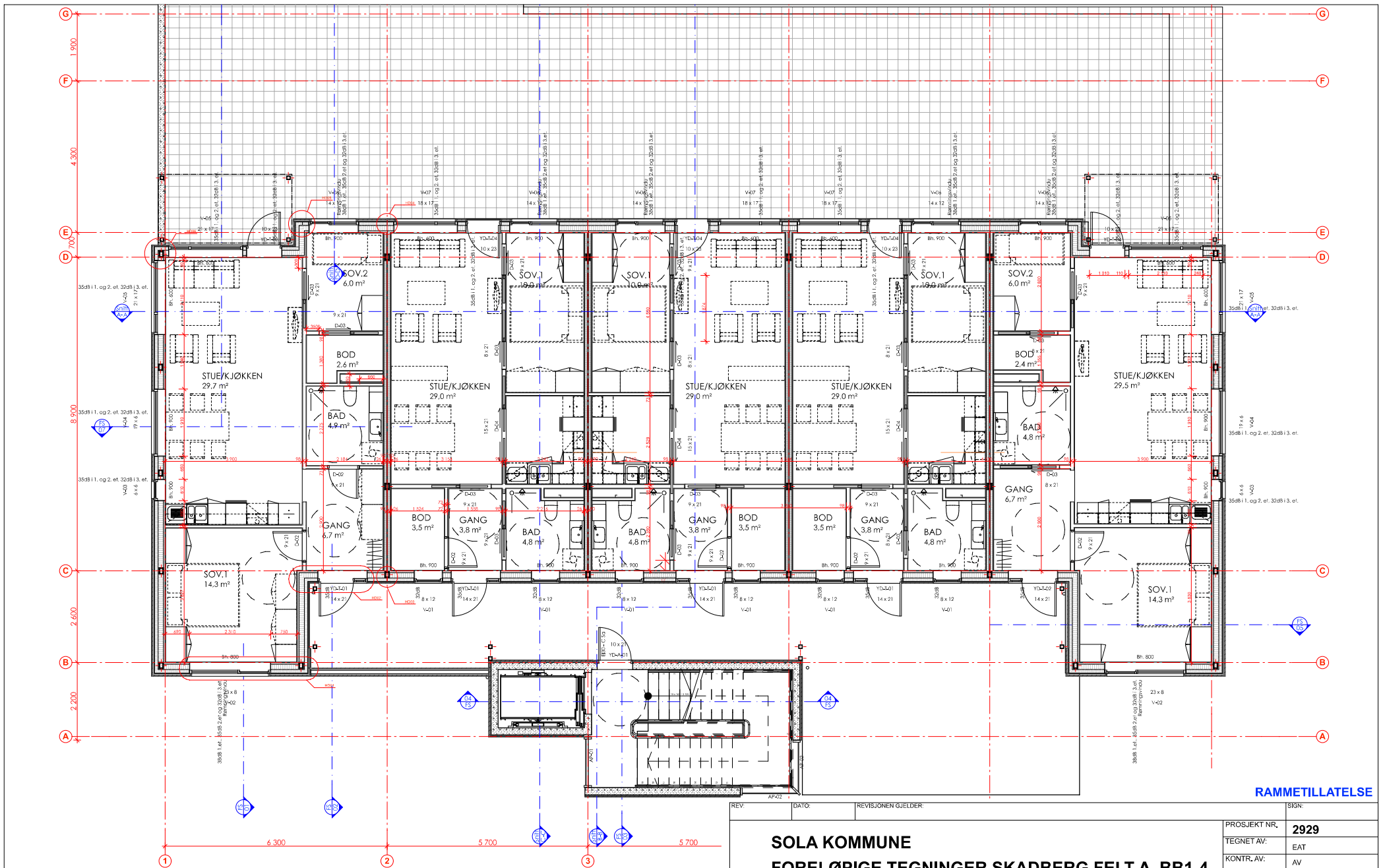

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS



Plottet er forbeholdt
Kartverket ikke påregner
å gjøre endringer i
denne utgaven.

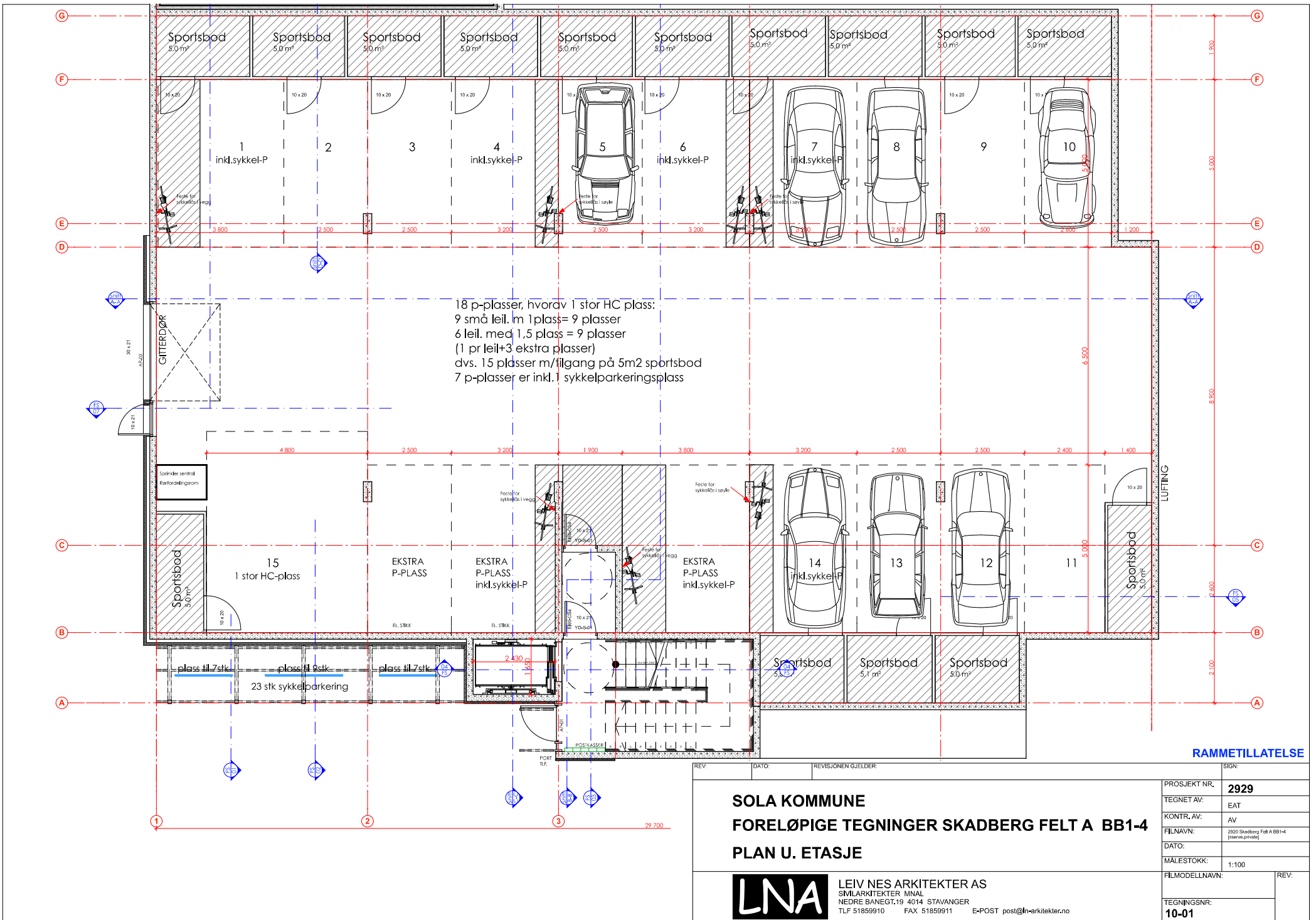


Fulmaktten gjelder fortsatt



RAMMETILLATELSE

| | | | |
|---|-------|---------------------|--|
| REV: AF-02 | DATE: | REVISJONEN GJELDER: | SIGN: |
| <p>SOLA KOMMUNE FORELØPIGE TEGNINGER SKADBERG FELT A BB1-4 PLAN 1. ETASJE</p> | | | <p>PROSJEKT NR. 2929</p> |
| <p>LNA LEIV NES ARKITEKTER AS SMLARKITEKTER MNAL NEDRE BANEGT.19 4014 STAVANGER TLF 51859910 FAX 51859911 E-POST post@lna-arkitekter.no</p> | | | <p>TEGNET AV: EAT</p> |
| <p>UTSKRIFTSDATO: mandag 6. mai 2013</p> | | | <p>KONTR. AV: AV</p> |
| <p>FILENAME: leivnes\prosjekt\2929\skadberg\2020\skadberg_felt_a_bb1-4</p> | | | <p>FILNAVN: 2020 Skadberg Felt A BB1-4 (leivnes.private)</p> |
| <p>MALESTOKK: 1:100</p> | | | <p>DATE: 2020</p> |
| <p>REV:</p> | | | <p>MALESTOKK: 1:100</p> |
| <p>TEGNINGSNR: 10-02</p> | | | <p>FILMODELLNAVN:</p> |





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 6.1.2026

Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|-------------|---------------|---------------------|
| 7501.4 | | EUREF89 UTM Sone 32 |



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 6.1.2026

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------|
| 1 | 6532540.31832 | 307906.178544 | Ikke spesifisert | 9.54 | Asfaltspiker | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6532548.05719 | 307900.645647 | Ikke spesifisert | 52.28 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 90.277 |
| 3 | 6532596.67143 | 307883.967788 | Ikke spesifisert | 33.22 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 4 | 6532629.7608 | 307882.604109 | Ikke spesifisert | 22.66 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 115.354 |
| 5 | 6532652.11781 | 307879.666198 | Ikke spesifisert | 6.83 | Asfaltspiker | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.313 |
| 6 | 6532657.70032 | 307882.185501 | Ikke spesifisert | 5.76 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 7 | 6532659.3284 | 307887.694134 | Ikke spesifisert | 8.64 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 8 | 6532667.54272 | 307885.101244 | Jord | 5.7 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 9 | 6532665.70605 | 307879.721536 | Jord | 4.99 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.513 |
| 10 | 6532666.91502 | 307875.14811 | Ikke spesifisert | 6.09 | Asfaltspiker | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 115.328 |
| 11 | 6532672.53243 | 307872.839558 | Ikke spesifisert | 16.16 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 12 | 6532687.3201 | 307866.440493 | Ikke spesifisert | 25.19 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 17.554 |
| 13 | 6532709.32028 | 307873.194185 | Ikke spesifisert | 22.41 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 22.569 |
| 14 | 6532710.48078 | 307894.600471 | Ikke spesifisert | 13.81 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 17.552 |
| 15 | 6532700.53184 | 307903.595954 | Ikke spesifisert | 18.82 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 16 | 6532682.85149 | 307909.885635 | Ikke spesifisert | 8.78 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 17 | 6532674.59812 | 307912.822381 | Ikke spesifisert | 18.77 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 22.569 |
| 18 | 6532661.3903 | 307925.304989 | Ikke spesifisert | 4.33 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 19 | 6532659.71781 | 307929.28962 | Ikke spesifisert | 6.65 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 20 | 6532653.30026 | 307930.939646 | Ikke spesifisert | 9.6 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 58.88 |
| 21 | 6532643.73936 | 307930.811248 | Ikke spesifisert | 99.82 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0 |
| 22 | 6532544.45231 | 307937.466472 | Jord | 28.2 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 6.1.2026

| | | | | | | | | |
|----|---------------|---------------|------|------|--------------------------------|--------------------|----|---|
| 23 | 6532542.56261 | 307909.419429 | Jord | 3.95 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
|----|---------------|---------------|------|------|--------------------------------|--------------------|----|---|

Grunnkart

Adresse: Skadbergveien 2, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/882/0/11

Dato: 2026-01-06

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Skadbergveien 2, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/882/0/11

Dato: 2026-01-06

Målestokk: 1:1,000

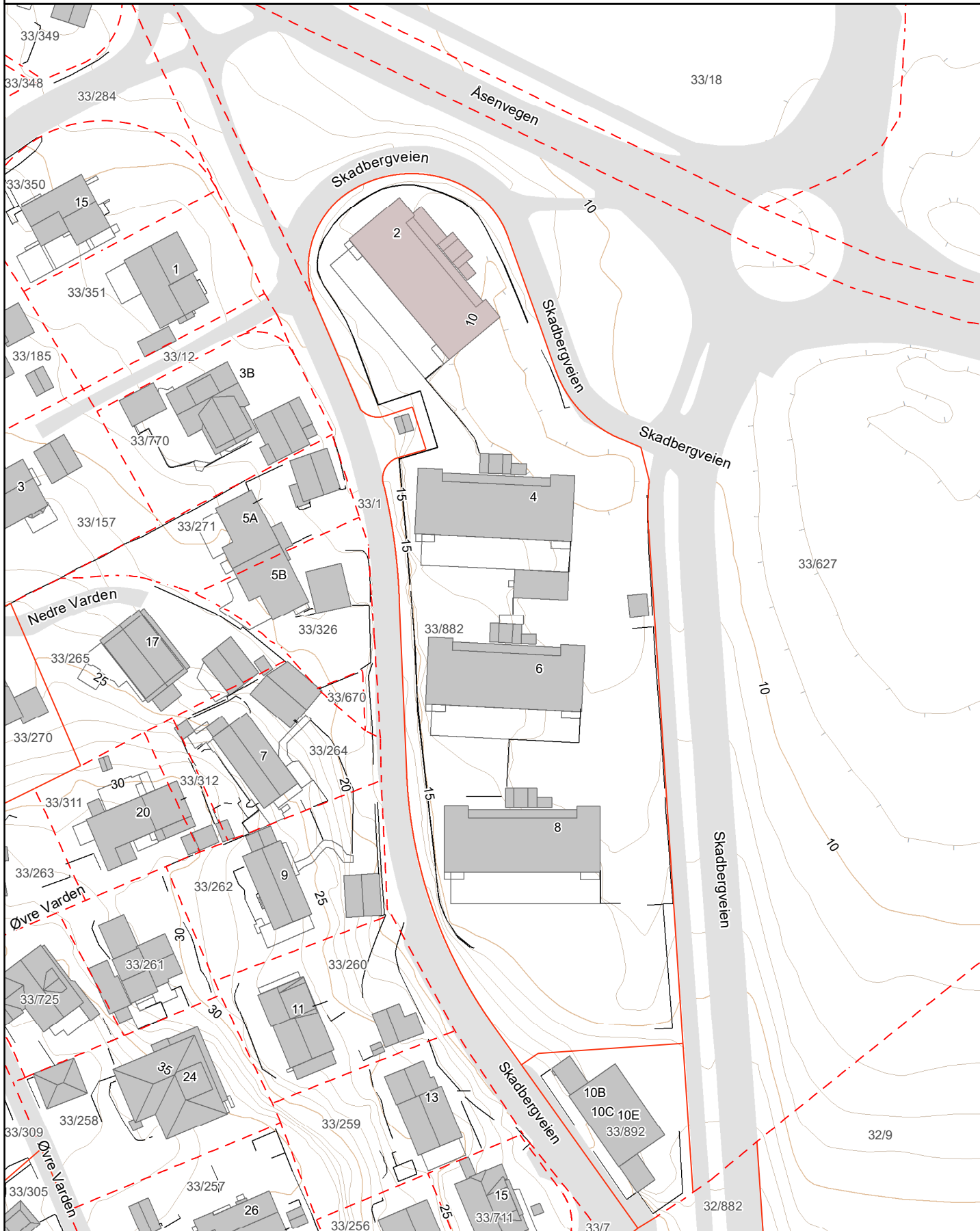
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kommuneplan

Sola
kommune



Adresse: Skadbergveien 2, 4050 SOLA

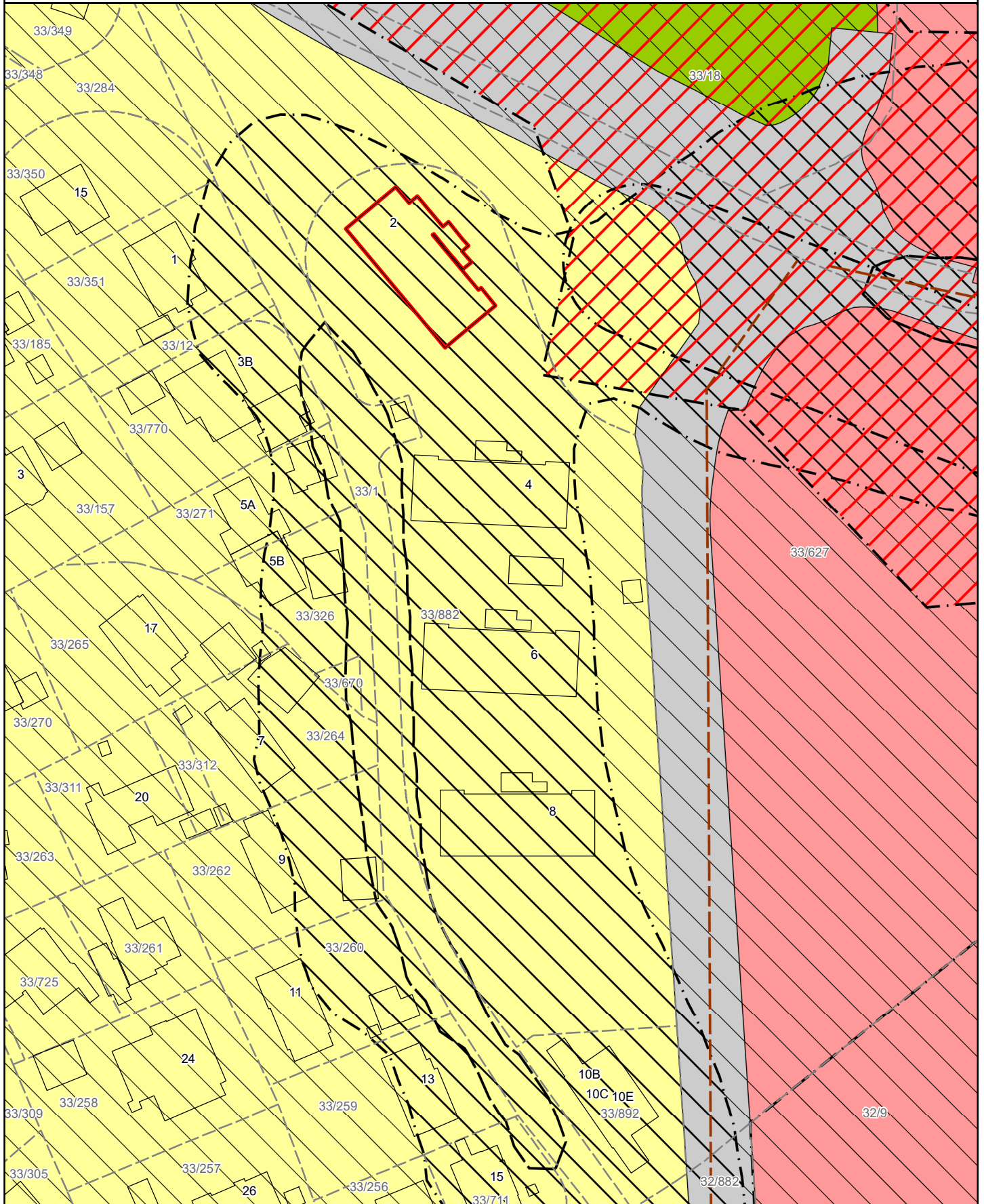
Gnr/Bnr: 33/882/0/11

Dato: 2026-01-06

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023





Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|------------------|------|----------------|----|----------------|-----|----------------|---|-------------------|----|
| Kommunenr | 1124 | Gårdsnr | 33 | Bruksnr | 882 | Festenr | 0 | Seksjonsnr | 11 |
| Adresse | | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

| | |
|-------------------|---|
| Reguleringsplaner | Reguleringsplaner under arbeid |
| Kommuneplaner | Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202201 |
| Navn | Kommuneplan for Sola 2023-2040 |
| Plantype | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 09/28/2023 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende bestemmelser 202201.pdf |

Delarealer

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Areal | 8.4 kvm |
| Hensynsonenavn | H320_ |
| Kpfare | 320 - Flomfare |
| Areal | 7498.41 kvm |
| Hensynsonenavn | H130 |
| Kpsikring | 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt |
| Areal | 6194.32 kvm |
| Hensynsonenavn | H220 |
| Kpstoy | 220 - Gul sone T-1442 |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Areal | 252.59 kvm |
| Hensynsonenavn | H210 |
| Kpstoy | 210 - Rød sone T-1442 |
| Areal | 0 kvm |
| Omrnavn | |
| Kparealformal | Veg |
| Areal | 7498.47 kvm |
| Omrnavn | |
| Kparealformal | Boligbebyggelse |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 0487 |
| Navn | Skadberg, Felt A |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 12/13/2012 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende bestemmelser_0487.pdf |

Delarealer

| | |
|----------------------|---|
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | B1 |
| Rparealformal | 1110 - Boligbebyggelse |
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | f_AV8 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Areal | 399.72 kvm |
| Feltnavn | f_U2 |
| Rparealformal | 1610 - Lekeplass |
| Areal | 525.97 kvm |
| Feltnavn | f_AU6 |
| Rparealformal | 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal |
| Areal | 768.91 kvm |
| Feltnavn | BB4 |
| Rparealformal | 1113 - Boligbeb. - blokker |
| Areal | 72.18 kvm |
| Feltnavn | f_AV5 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Areal | 10.79 kvm |
| Feltnavn | f_G3 |
| Rparealformal | 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate |
| Areal | 57.55 kvm |
| Feltnavn | f_E2 |
| Rparealformal | 1510 - Energianlegg |

| | |
|----------------------|---|
| Areal | 765.68 kvm |
| Feltnavn | BB3 |
| Rparealformal | 1113 - Boligbeb. - blokker |
| Areal | 243.38 kvm |
| Feltnavn | f_AU5 |
| Rparealformal | 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal |
| Areal | 24.31 kvm |
| Feltnavn | f_E3 |
| Rparealformal | 1510 - Energianlegg |
| Areal | 261.61 kvm |
| Feltnavn | f_AU4 |
| Rparealformal | 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal |
| Areal | 44.0 kvm |
| Feltnavn | f_G2 |
| Rparealformal | 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate |
| Areal | 87.05 kvm |
| Feltnavn | f_AV3 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Areal | 10.8 kvm |
| Feltnavn | f_G4 |
| Rparealformal | 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate |
| Areal | 203.94 kvm |
| Feltnavn | f_P1 |
| Rparealformal | 2082 - Parkeringsplasser |
| Areal | 200.01 kvm |
| Feltnavn | f_U1 |
| Rparealformal | 1610 - Lekeplass |
| Areal | 16.01 kvm |
| Feltnavn | f_R |
| Rparealformal | 1550 - Renovasjonsanlegg |
| Areal | 0.12 kvm |
| Feltnavn | o_AV1 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Areal | 795.88 kvm |
| Feltnavn | BB2 |
| Rparealformal | 1113 - Boligbeb. - blokker |
| Areal | 225.55 kvm |
| Feltnavn | f_AU3 |
| Rparealformal | 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal |
| Areal | 55.5 kvm |
| Feltnavn | f_AV6 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | f_AV7 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |

| | |
|----------------------|---|
| Areal | 31.42 kvm |
| Feltnavn | f_AV4 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Areal | 199.37 kvm |
| Feltnavn | f_AU2 |
| Rparealformal | 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal |
| Areal | 810.03 kvm |
| Feltnavn | BB1 |
| Rparealformal | 1113 - Boligbeb. - blokker |
| Areal | 96.05 kvm |
| Feltnavn | f_G1 |
| Rparealformal | 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate |
| Areal | 45.37 kvm |
| Feltnavn | f_AU1 |
| Rparealformal | 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal |
| Areal | 1033.09 kvm |
| Feltnavn | f_P2 |
| Rparealformal | 2082 - Parkeringsplasser |
| Areal | 509.81 kvm |
| Feltnavn | f_AV2 |
| Rparealformal | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 0356 |
| Navn | Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen |
| Plantype | 30 - Eldre reguleringsplan |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 02/17/2005 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende bestemmelser_0356.pdf |

Delarealer

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | |
| Regform | 320 - Gang-/sykkelvei |
| Areal | 4.36 kvm |
| Feltnavn | |
| Regform | 310 - Kjørevei |

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Id | 202206 |
| Navn | Områderegulering Skadberg nord |
| Plantype | 34 - Områderegulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |

Areal

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202403 |
| Navn | Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta. |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |

Areal

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202409 |
| Navn | Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |

Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Id | 202206 |
| Navn | Områderegulering Skadberg nord |
| Plantype | 34 - Områderegulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |

Areal

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202403 |
| Navn | Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta. |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |

Areal

| | |
|-----------------|---|
| Id | 202409 |
| Navn | Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |

Ikrafttredelse**Bestemmelser****Areal**

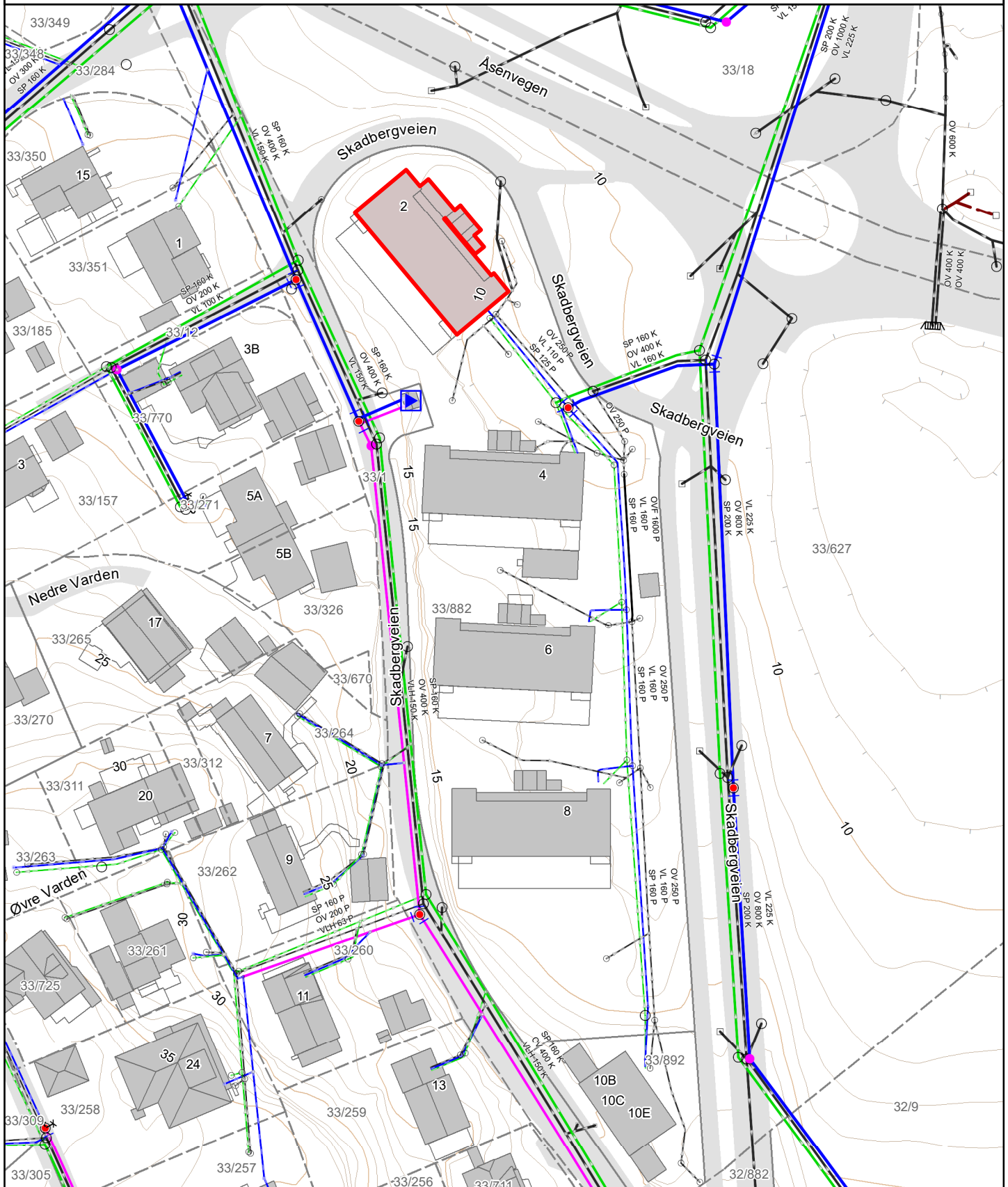
Vann- og avløpskart

Sola
kommune



Adresse: Skadbergveien 2, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/882/0/11
Dato: 2026-01-06
Målestokk: 1:1,000

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



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

Reguleringsplan på grunnen

Sola
kommune



Adresse: Skadbergveien 2, 4050 SOLA

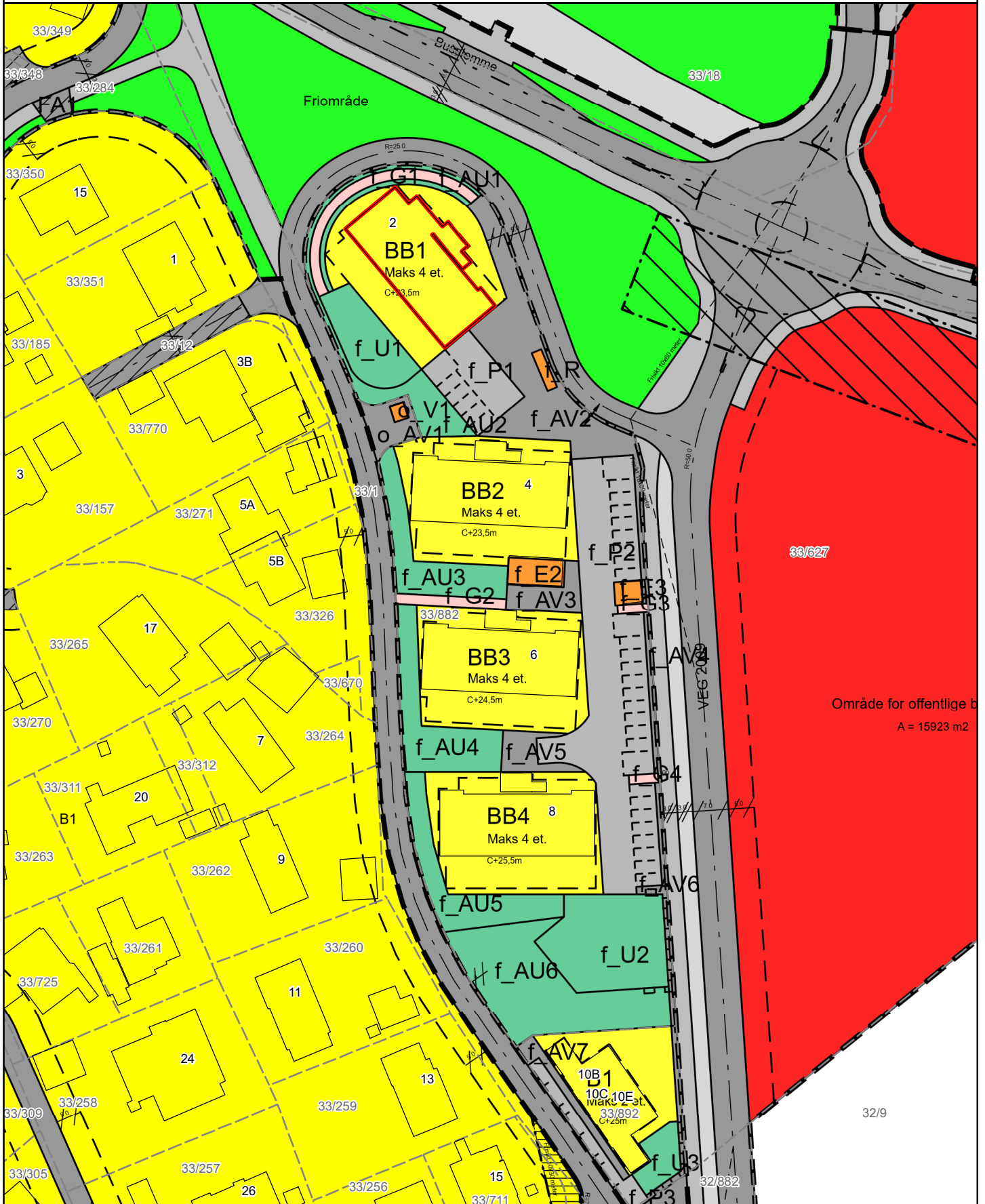
Gnr/Bnr: 33/882/0/11

Dato: 2026-01-06

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0487

Ikrafttredelsesdato: 13.12.2012



Reguleringsplan under behandling

Sola
kommune



Adresse: Skadbergveien 2, 4050 SOLA

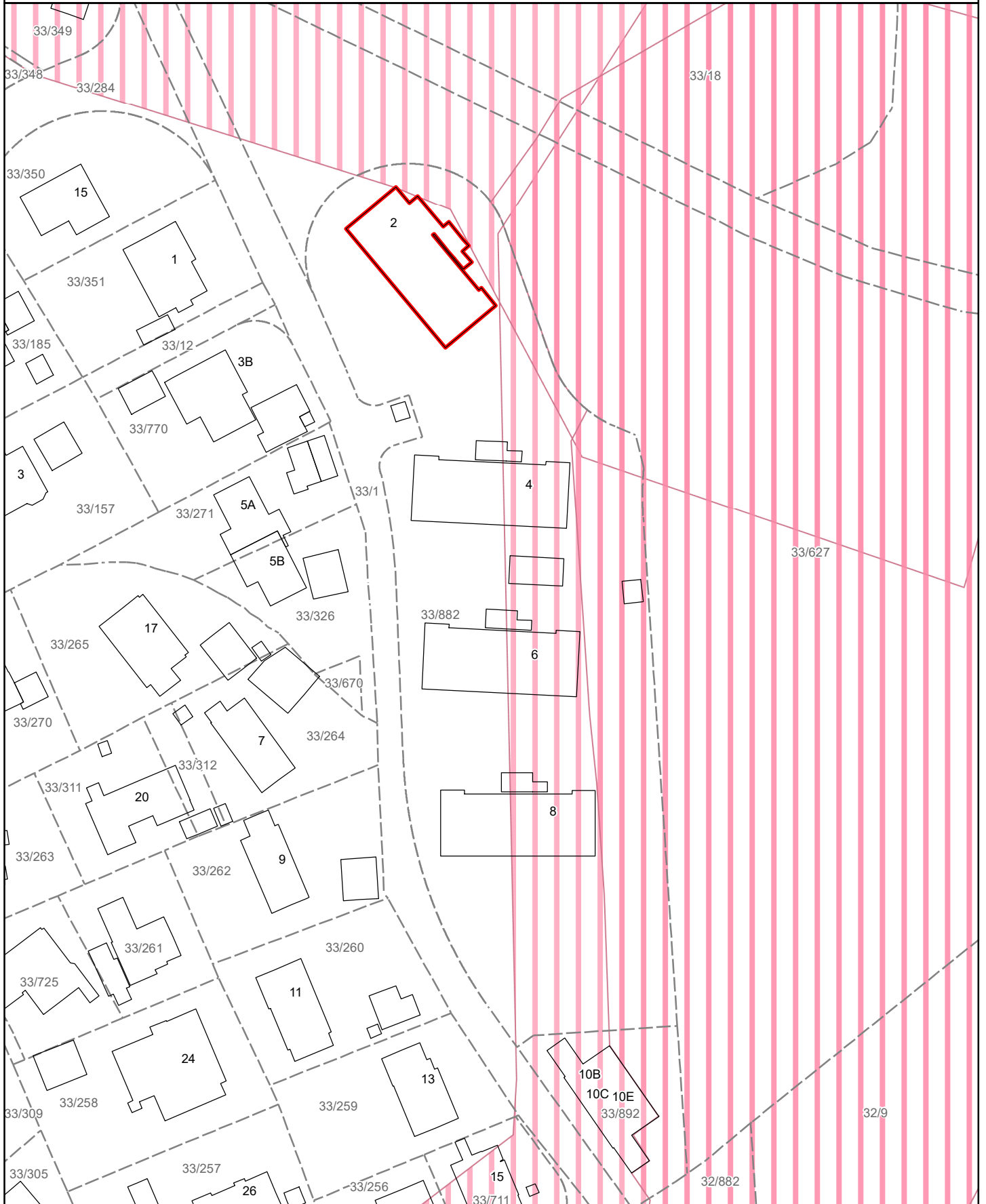
Gnr/Bnr: 33/882/0/11

Dato: 2026-01-06

Målestokk: 1:1,000






Planident: 202403,202206,202409

Ikrafttredelsesdato:




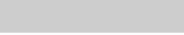


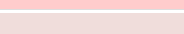
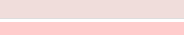




















































| Arealformål | Symbol |
|--|--------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | |
| Bebyggelse og anlegg | |
| Boligbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse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

| | |
|--|-------|
| Skiløypetrasé | |
| Idrettsstadion | |
| Nærmiljøanlegg | |
| Golfbane | |
| Motorsportanlegg | |
| Skytebane | |
| Andre idrettsanlegg | |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | |
| Godsterminal | |
| Godslager | |
| Energianlegg | |
| Fjernvarmeanlegg | |
| Vindkraftanlegg | |
| Vann- og avløpsanlegg | |
| Vannforsyningsanlegg | |
| Avløpsanlegg | |
| Renovasjonsanlegg | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | |
| Telekommunikasjonsanlegg | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Uthus/naust/badehus | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | |
| Uteoppholdsareal | |
| Lekeplass | |
| Gårdsplass | |
| 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 |

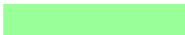
| | |
|--|---|
| Kontor/lager |  |
| Industri/lager |  |
| Kontor/industri |  |
| Kontor/tjenesteyting |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

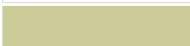





2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

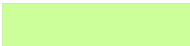

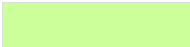







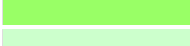








| | |
|--|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  |
| Veg |  |
| Kjøreveg |  |
| Fortau |  |
| Torg |  |
| Gatetun |  |
| Gang-/sykkelveg |  |
| Gangveg/gangareal/gågate |  |
| Sykkelanlegg |  |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg |  |
| Annen veggrunn - grøntareal |  |
| Bane (nærmere angitt baneformål) |  |
| Trasé for jernbane |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane |  |
| Trase for taubane |  |
| Stasjons-/terminalbygg |  |
| Holdeplass/plattform |  |
| Leskur/plattformtak |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner |  |
| Annen banegrund - tekniske anlegg |  |
| Annen banegrund - 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 |  |

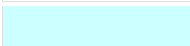







| | |
|---|---|
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport |  |
| Kollektivknutepunkt |  |
| Kollektivanlegg |  |
| Kollektivterminal |  |
| Kollektivholdeplass |  |
| Pendler- /innfartsparkering |  |
| Parkering |  |
| Rasteplass |  |
| Parkeringsplasser |  |
| Parkeringshus/ -anlegg |  |
| Teknisk 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 infrastrukturtraseer |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål |  |



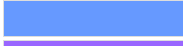


















3. Grønnstruktur

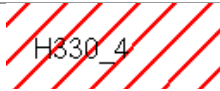
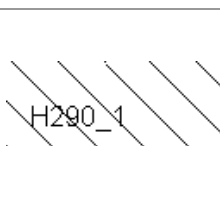
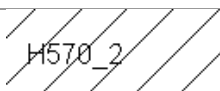
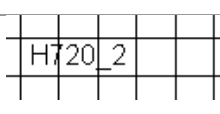
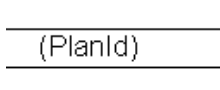
| | |
|--|---|
| Blå/grønnstruktur |  |
| Naturområde |  |
| Turdrag |  |
| Turveg |  |
| Friområde |  |
| Badeplass/ -område |  |
| Park |  |
| Vegetasjonsskjerm |  |
| Vannspeil |  |
| Overvannstiltak |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |  |

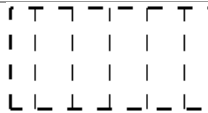
| 4. Forsvaret | |
|--|---|
| Forsvaret |  |
| Ulike typer militære formål |  |
| Skytefelt/øvingsområde |  |
| Forlegning/leir |  |
| Kombinerte militærformål |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |






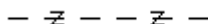








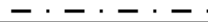
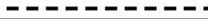

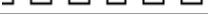

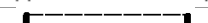

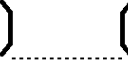




| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) | |
|---|---|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |
| Landbruksformål |  |
| Jordbruk |  |
| Skogbruk |  |
| Seterområde |  |
| Gartneri |  |
| Pelsdyranlegg |  |
| Naturformål |  |
| Friluftformål |  |
| 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 biled |  |
| Havneområde i sjø |  |

| | |
|--|---|
| Småbåthavn |  |
| Bøyehavn |  |
| Fiske |  |
| Fiskeområde |  |
| Låssettingsplasser |  |
| 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 |  |
| RpSikringSone |  |
| RpStøySone | |
| RpInfrastrukturSone RpGjennomføringSone | |
| RpAngittHensynSone |  |
| RpBåndleggingSone |  |
| RpDetaljeringsone |  |

| Juridiske flater, linjer og punkter | |
|-------------------------------------|---|
| Flater Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
| PblMidlByggAnleggOmråde |  |

| Linjesymbol | Symbol |
|--|---|
| RpGrense |  |
| RpFormålGrense |  |
| RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense |  |
| RpRegulertHøyde |  |
| RpJuridiskLinje | |
| Regulert tomtgrense |  |
| 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 |  |

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
- Allmenntilleg barnehage
- Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleg kirke
- Allmenntilleg samlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleg administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for rein drift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- 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)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- 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
- Leirplass
- 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
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- 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 kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimaverzone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for rein drift
- Pelsdyranlegg
- Handlingsgartneri
- 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 grontareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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



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 / Allmenntilleg
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål
























Begrensninger grense







- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense









Reguleringsformål











- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 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 - Fornysesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde











| 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 |  |  |

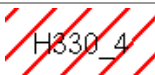
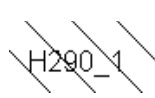
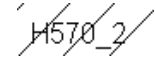
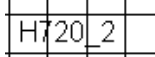
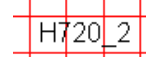
| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Friområde |  |  |
| Park |  |  |
| Overvannstiltak |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |  |







| | | |
|-----------------------------|---|---|
| 4. Forsvaret | | |
| Forsvaret |  |  |
| Ulike typer militære formål |  |  |
| Skytefelt/øvingsområde |  |  |
| Forlegning/leir |  |  |
| Kombinerte militære formål |  |  |
































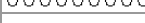
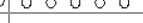










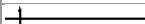






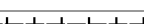
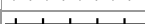




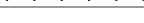



























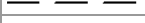

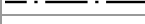







| | | |
|---|---|---|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) | | |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. |  |  |
| 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 |  |  |
| Ferdseil |  |  |
| Ankringsområde |  |  |
| Opplagsområde |  |  |
| Riggområde |  |  |
| Farled |  |  |
| Havneområde i sjø |  |  |
| Småbåthavn |  |  |
| Fiske |  |  |
| Akvakultur |  |  |
| Drikkevann |  |  |
| Naturområde |  |  |
| Friluftsområde |  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |  |  |

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater | Flatesignatur nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|--|---|---|
| KpFareSone |  | |
| KpSikringSone |  | |
| KpStøySone | | |
| KpInfrastrukturSone | | |
| KpGjennomføringSone | | |
| KpAngittHensynSone |  | |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 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/sykelveg |  |  |  |  |  |  |
| Sykelveg |  |  |  |  |  |  |
| 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 | | | | | | |

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

Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|----------------|--------------|----------------------|------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 19.08.2016 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 17.09.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 66/3492 | Bruk av grunn | () |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Seksjonering | 17.08.2016 | 16/2549 | Tinglyst | |
| Seksjonering | 17.08.2016 | | 24.08.2016 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| AANDAL JOAKIM F110295***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Skadbergveien 2 4050 SOLA | Bosatt (B) |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Skadbergveien 2 | H0301 | 33/882/0/11 | 69 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

Adresse

Vegadresse: Skadbergveien 2

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-----------|-----------|------------------------|
| Poststed | 4050 SOLA | Kirkesogn | 06070701 Sola |
| Grunnkrets | 601 Sande | Tettsted | 4522 Stavanger/Sandnes |
| Valgkrets | 1 Sentrum | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--|-------------------|------------|
| 1 | 300393169 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Ferdigattest (FA) | 09.02.2017 |

1: Bygning 300393169: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 09.02.2017

Bygningsdata

| | | | |
|---------------|-----------|-----------|------|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 1543 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------------|------|
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 1543 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 1698 |
| Har heis | Ja | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 1698 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 660 |
| Energikilder | Elektrisitet, Fjernvarme | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 15 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 16.09.2013 | 16.09.2013 | |
| Igangsettingstillatelse | 10.03.2014 | 12.03.2014 | |
| Midlertidig brukstillatelse | 06.07.2016 | 07.07.2016 | |
| Ferdigattest | 09.02.2017 | 16.02.2017 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Skadbergveien 2 | H0301 | 33/882/0/11 | 69 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03 | 5 | 321 | 0 | 321 | 364 | 0 | 364 |
| H02 | 5 | 321 | 0 | 321 | 364 | 0 | 364 |
| H01 | 5 | 321 | 0 | 321 | 364 | 0 | 364 |
| U01 | 0 | 580 | 0 | 580 | 606 | 0 | 606 |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 33/882

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 7501.5 |
| Etablert dato | 07.01.2014 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6532610.68 | 307902.16 | | Ja | 7501.5 | |

Reguleringsplan for Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0356

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i> |
|-------------|-------------------|--------------------|
| DD.MM.ÅÅÅÅ | xx/xxxxx | xx |

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Bygeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- bolig med tilhørende anlegg
- område for offentlige bygninger

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg

Friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområder

Fareområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 5)

- høyspenningsanlegg

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel

FELLESBESTEMMELSER**§ 1.1 Generelle estetiske krav**

Det skal stilles høye estetiske krav til utformingen av både bygninger og utendørsanlegg. Bygningene skal tilfredsstillende allmenne krav, både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene ellers.

§ 1.2 Krav om rekkefølge av utbygging

Innen nye boliger tillates tatt i bruk skal

- eksisterende gassledning i område A være flyttet/lagt om
- det regulerte vegnettet være etablert iht. reguleringsplan og tekniske planer godkjent av Sola kommune
- det være tilfredsstillende skolekapasitet i området
- fellesarealer for lek (sandlekeplass og annet uteoppholdsareal) og parkering være ferdigstilt

§ 1.3 Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for delfelt A. I denne skal det dokumenteres at tilstrekkelige solforhold oppnås, både på private og felles uteområder.

§ 1.4 Bebyggelse

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor regulerte byggegrenser. I område A tillates det terrassert blokkbebyggelse, og i område B eneboligbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse, med inntil en kjellerleilighet per hovedboenhet der terrengmessige forhold mulig- gjør dette. Bebyggelsen skal støyskjermes iht. Miljøverndepartementets rundskriv. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

§ 1.5 Beregning av T-BRA

Arealer som ligger helt eller delvis under terreng, og balkonger og terrasser uten overdekning, skal ikke legges til bruksarealet (T-BRA).

§ 1.6 Plassering av offentlige elementer og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele planområdet, men ikke nærmere lekeplasser enn 30 meter.

Nettstasjon med tilfredsstillende adkomst og ventilasjon må være avklart med Lyse nett før byggesøknad fremmes for område A og i områder for offentlige bygninger.

§ 1.7 Miljø og avfallshåndtering

Utearealene skal opparbeides med mest mulig grønne arealer, buskvegetasjon, trær og belegg, slik at de gis en estetisk tiltalende utforming. I område A skal det legges til rette for felles avfallshåndtering.

§ 1.8 Lek og opphold

I område A og B skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m² per 25 boenhet. Denne skal ligge maksimalt 100 meter fra boligene. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 1.9 Parkering

I område A skal parkeringsanlegg etableres under bakkenivå. Det skal være 1,5 parkeringsplass per boenhet til individuell parkering. Gjesteparkering tilsvarende 0,5 biloppstillingsplass per boenhet kan etableres i felles parkeringsanlegg på bakken. Fellesanlegg på bakkenivå kan fordeles på flere steder i byggeområdet.

I område B skal det etableres to biloppstillingsplasser per hovedboenhet og to biloppstillingsplasser per sekundærboenhet på egen grunn. Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før boenhetene tillates tatt i bruk. Det skal tilrettelegges for minst en sykkel-parkeringsplass per boenhet i begge områdene.

OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Søknad om tillatelse skal skje på kart i målestokk minst 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomte med adkomst, parkering for bil og sykkel, terrengbehandling, belegg, steinmur og levegger over 0,7 meter, plass til renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning o.a. For område B kreves det samlet byggemelding før utbygging.

Søknad om tillatelse skal redegjøre for energi-, material- og fargebruk, og det skal legges vekt på at områdene får en enhetlig bruk av materialer og farger. Det skal også gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene. Søknaden skal også beskrive støymessige skjermingstiltak.

2.2 Område A og B - byggehøyder, utnyttelsesgrad m.m.

I område A tillates det terrassert blokkbebyggelse i inntil 3+1 etasje, der den fjerde etasjen skal være maksimalt 75 % av underliggende etasje. Det tillates balkonger inntil 1,5 meter ut fra bygningskroppen. Største tillatte byggehøyde i meter er 12,5 målt fra topp gulv, som er definert på plankartet til 10,0 meter. Enkeltelementer som tårn, piper og deler av bygninger kan tillates utover disse høydene. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) i område A er 125 prosent. Det skal være minst seks boenheter per dekar i område A.

I område B tillates det eneboligbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse, med inntil en kjellerleilighet per hovedboenhet der terrengmessige forhold muliggjør dette. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur. Det tillates maksimum 45 grader takvinkel. Møneretningen skal legges i husets lengderetning. Takoppbygg tillates bare i 50 prosent av takflatens lengde- retning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) i område B er 60 prosent.

§ 2.3 Terrengbearbeidelser

Kommunen skal fastsette maksimalt tillatt høyde på topp grunnmur i forhold til de stedegne terrengforholdene, slik at husene får en harmonisk høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, og utenfor stor del av sokkeletasje over terreng. På tomter hvor terrenget skråner så mye at terrenget på byggets nedside kommer maksimum 0,5 meter over golv i underetasje, kan det tillates hybelleilighet i byggets sokkeletasje i tillegg til hovedleiligheten. Dette skal skje under forutsetning av at det avsettes tilstrekkelig areal for garasjer, gjeste- parkeringsplasser og tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt for beboerne. Eventuell sokkelleilighet tillates ikke fradelt boligene ved seksjonering.

§ 2.4 Garasje

Garasje/carport tillates bare etablert i område B og kan tillates å overskride regulert byggegrense. Garasje/carport skal stå minst 5,0 meter fra vegkant i tilfeller der møneretningen står vinkelrett på vegkanten. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant. Garasje/carport skal byggemeldes sammen med bolig. Garasjer kan oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m² og mønehøyde ikke over 4,0 meter. Garasjer kan tillates sammenbygd med boligen. Garasje sammenbygd med bolighus skal ha flatt tak/dekke.

§ 3. OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Områder regulert som offentlige bygninger kan benyttes til parkeringsplass, etablering av nye idrettsbygg og idrettsanlegg, uteområde e.l. Eventuelle parkeringsplasser på området skal utfom1es på en trafikksikker og estetisk tiltalende måte.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal opparbeides med veger, gang- og sykkelveger og annen veggrunn (rabatt) etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg.

Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor planområdet.

§ 5. FRIOMRÅDER

Lekeplasser, gangveger, installasjoner og anlegg som bidrar til å øke bruken av området skal tillates.

§ 6. FAREOMRÅDER

Arealer under høyspentlinjen må ha minsteavstand i henhold til forskrifter for elektriske anlegg. I ugunstigste tilfelle seks meter over mark og syv meter over veg/parkeringsplass. Ved arbeid nærmere enn 30 meter fra linjen må Lyse nett kontaktes for å vurdere sikkerhetstiltak.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

I områder regulert som frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Det tillates ikke plantet busker eller vegetasjon som kan bli høyere enn 0,5 meter i ferdig utvokst tilstand.

Reguleringsplan for Skadberg. Felt A

Reguleringsbestemmelser

PlanID xxxx

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i> |
|-------------|-------------------|--------------------|
| DD.MM.ÅÅÅÅ | xx/xxxxx | xx |

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

§ 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av mindre leiligheter. Størstedelen av leilighetene skal selges til 1. gangsetablerere. Resterende leiligheter skal fungere som utleieboliger tiltenkt innbyggere med spesielle behov i Sola kommune. Disse leilighetene vil eies av Sola kommune og fungere som utleieboliger.

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål:

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

herunder arealer for boligbebyggelse - blokkbebyggelse, bolig, uteopphold, annet uteopphold, renovasjonsanlegg og energianlegg.

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

herunder arealer for gangveg, annen veggrunn - tekniske anlegg og parkeringsplass.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

- Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning når bygget antas tatt i bruk.
- Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting.
- Parkeringsplasser og adkomstløsning skal være opparbeidet før innflytting.
- Lekeplass f_U2 og annet uteoppholdsareal f_U6 opparbeides før feltene B1 og BB1-BB2 tas i bruk.

§ 2.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser for bil og sykkel, terrengbehandling, beplantning, inngjerding m.v. og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Lekeplass/fellesareal, f_U1 og f_U2, skal vises med utemøblering.
- Det skal utarbeides terrengsnitt som viser den nye bebyggelsen med høyder og tilstøtende bebyggelse.
- Terreng rundt eksisterende vannpumpestasjon o_V1 med tilhørende parkeringsplass må anordnes med skråning eller støttemur for å ta opp høydeforskjeller til nytt omkringliggende terreng.

§ 2.3 Funksjons og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger og anlegg

Estetiske krav:

- Det stilles høye krav til bygningers arkitektoniske utforming.
- Det skal benyttes tre som kledningsmateriale.
- Leilighetsbyggene skal plasseres i terrenget slik at en oppnår best mulig kvalitet på uteareal. Terrengbearbeidelser skal i størst mulig grad gjøres ved hjelp av beplantning og natursteinsmurer.

Krav til universell utforming/tilrettelegging for alle:

- Innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming benyttes i størst mulig grad.
- Stigningsforhold i adkomstveien fra utvendig parkeringsplass f_P1 og f_P2 til hovedinngang BB1-8B4, skal ikke overstige 1:20. Fra hovedinngang til felles lekeplass/ uteoppholdsområde f_U1 og f_U2, skal stigningsforholdet ikke overstige 1:20, unntaksvis for avstander mindre enn 3 meter som kan ha stigningsforhold opp i mot 1:12
- Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.
- En del av lekeområdet f_U2, og minst et lekeapparat skal være tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelsesevne.
- 10 % av parkeringsplassene utendørs skal være tilpasset personer med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplassene skal ha et horisontalt fast dekke.

Krav til uteoppholdsarealer:

- Uteoppholdsarealene skal opparbeides med mest mulig grønne arealer, buskvegetasjon, trær og belegg, slik at de gir en estetisk tiltalende utforming. En skal legge vekt på å bruke til enhver tid mest miljøvennlige løsninger for utforming og materialbruk på utomhusanlegg.
- Det skal etableres lekeplass på f_U2. hvor det skal legges til rette for aktiviteter for alle aldersgrupper. I tillegg skal det etableres sandlekeplass på f_U1.

Krav til annet uteomhold:

- Det skal etableres akebakke på f_AU6

Håndtering av overvann

- Det tillates ikke ledet mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres for 200 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger - Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF- kurver ved dimensjonering.

§ 2.4 Krav til miljøkvalitetEnergi:

Byggene skal tilfredsstillte TEK - 10 og minimum tilfredsstillte energiklasse B. Byggene skal ha en miljøprofil hvor energibruk skal minimaliseres og visualiseres. Alternativ energiforsyning med fornybar andel skal vektlegges. Både direkte og indirekte klimagassutslipp skal reduseres i størst mulig grad. Det skal vektlegges ventilasjonsløsninger som sikrer optimale forhold.

Materialbruk:

Ved valg av byggematerialer og overflatebehandling skal det prioriteres produkter med lave emisjoner av uheldige stoffer.

Miljøkrav skal kontraktfestes med leverandør.

Radonsperre legges inn i nybygg der hvor det er rom beregnet for varig opphold mot grunn.

Miljø:

Det skal stilles miljøkrav til leveranser, og dermed redusere miljøpåvirkning fra materialbruk. Byggeprosessen skal gjennomføres etter prinsippet for "rent bygg".

Det skal fokuseres på tiltak som ivaretar et godt innneklima.

Videre skal miljøpåvirkning fra avfall reduseres ved minimering av emballasje, kildesortering av avfall på byggeplass og forskriftsmessig håndtering av helse, og miljøskadelige stoffer.

Det skal fokuseres på:

- forbruk av materialer og energi ved bygging
- energiforbruk i driftfasen
- ressursforbruk til drift og vedlikehold
- utslipp til luft og vann
- avfallsproduksjon og behandling
- god utnyttelse av dagslys

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

- I område A tillates lavblokkbebyggelse i 3 etasjer i tillegg til parkeringsanlegg i garasje under hver blokk.
- Det skal være minst seks boenheter per dekar i område A.
- Tomten kan maksimalt utbygges med BRA 10.620 m²
- Største tillatte byggehøyde er 14m.
- Byggehøyder angis som kotehøyde. Med byggehøyde menes gesimshøyde.

- Bebyggelsen skal i hovedsak ha pulttak. Kommunen kan tillate annen takform for mindre deler av bebyggelsen når denne er i harmoni med omgivelsene.
- Maks. byggehøyde pr. blokk blir som følger:
- $BB1 + BB2 = C+23,5$
- $BB3 = C+24,5$
- $BB4 = C+25,5$
- $B1 = C+25,0$
- Enkeltelementer som mindre takoppbygg, heissjakt og tekniske installasjoner kan tillates utover disse høydene.
- Det tillates balkonger inntil 2m ut fra bygningskroppen.
- Det tillates mindre takutstikk/taknedløp, inntil 0,5m utover byggelinjen.
- Det er krav om sandlekeareal på minimum 200 m² pr 25 boenhet. Denne skal ligge maksimalt 100 meter fra boligene.
- Uteoppholdsareal f_U1, f_U3 og f_AU1-5 skal opparbeides før ett eller flere av tiliggende felt BB1-4 og B1 tas i bruk.

§ 3.1 Fellesområder bebyggelse og anlegg.

Uteområder:

Felles uteområde f_U1 og f_U2 er felles for BB1-BB4, uteområde f_U2 er felles for beboere i B1.

Annet uteopphold:

Område f_AU 2 er felles for beboere i BB1, f_AU3 for BB2, f_AU4 for BB3 og f_AU5 for BB4. f_AU1 og f_AU6 er felles for BB1-BB4.

Renovasjonsanlegg:

Renovasjonsanlegget f_R er felles for BB1-BB4.

Vannforsyningsanlegg:

Pumpestasjon o_V1 er et eksisterende offentlig anlegg

Energianlegg:

Energianlegget f_E2 og E3 er felles for BB1-BB4.

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

- Gangvei: Det skal benyttes ulike typer belegg der dette synes hensiktsmessig og der det øker den estetiske kvaliteten for disse arealene.
- Siktsoner: Det må sikres tilfredsstillende frisikt ved utkjørsel fra planområdet i nord i henhold til Kommunalteknisk norm for Nord Jæren.
- Trafikk- og parkeringsområder: Offentlige trafikkarealer skal bygges iht. den kommunaltekniske vegnormen for Nord-Jæren.

B1 kan ha parkering på bakkeplan, langs Skadbergvegen.

For toromsleiligheter skal det være minimum 1 parkeringsplass pr boenhet og for treromsleilighetene skal det være 1,5 parkeringsplass til individuell parkering.

Gjesteparkering tilsvarende 0,5 biloppstillingsplass kan etableres på bakkeplan.

Det skal avsettes plass til minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet nær hovedinngang. Av disse skal minst en plass opparbeides med overdekking og sykkelstativ før boliger kan tas i bruk og en plass kan opparbeides med overdekking og sykkelstativ ved behov.

§ 4.1 Fellesområder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gangveg:

Gangvegene f_G1-f_G4 er felles for BB1-BB4.

Annen veggrunn:

Annen veggrunn o_AV1 er et eksisterende offentlig område tilknyttet eksisterende energianlegg o_E1. Område f_AV2-f_AV6 er felles for BB1-BB4. Område f_AV7 og f_AV8 er felles for B1.

Parkeringsplass:

Parkeringsplassene f_P1 og f_P2 er felles for BB1-BB4. B1 disponerer parkeringsplassene på f_P3.



Kommuneplan- bestemmelser

Kommuneplan for Sola 2023-2040

Kommuneplanbestemmelser

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



Sola
kommune

Innhold

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

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

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

1.2.1 *Infrastruktur*

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

1.2.2 *Grønnstruktur*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 *Nyere tids kulturminner*

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i samfunnsutviklingen og være mest mulig autentisk i bevaringen.

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

1.5.1 I område- og detaljplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. Det skal sikres en attraktiv og inkluderende by- og stedsutvikling, for ulike brukergrupper i alt planarbeid.

1.5.2 Planer skal sikre viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg og viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

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

1.6.1 *Generelle bestemmelser*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.1.1 *Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg*

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

1.7.1.2 *Arealer for overvannshåndtering og flomveier*

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

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

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

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

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

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

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

1.7.1.4 *Retningslinjer*

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

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

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

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

1.8.2 Havnivå og tilbakeslag

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

1.8.3 Rammeplaner

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en VA-rammeplan, renovasjonsteknisk rammeplan og vei-rammeplan som skal være godkjent av fagansvarlig virksomhet før planvedtak. Kommunaltekniske normer skal legges til grunn under utforming av rammeplanen(e). VA-planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i området i sammenheng med eksisterende system.

Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen. Plan for vei skal vise areal og prinsippløsninger for planen (for eksempel trafiksikkerhet). Rammeplan for renovasjon må vise beregninger av avfallsmengder (kapasitet), forslag til plassering av avfallssystemer (avsatt areal) og adkomst.

1.8.4 Teknisk plan

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

1.8.5 Brannvannsdekning

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

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

1.8.6 Kommunaltekniske areal

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

1.9 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

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

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

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

a) Alle nye boliger i rød støysone

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10 Krav om stedsanalyse

Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for reguleringsplaner.

Stedsanalysen skal svare ut følgende hovedtema:

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

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

1.11 Utnyttelse

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

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

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

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

1.12.1 Generelle krav

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

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

Adkomst mellom lek- og uteoppholdsareal og bolig skal ha trafiksikker forbindelse.

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

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

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

1.12.2 Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

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

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

1.12.3 Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsarealer på terreng per boenhet

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

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

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

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

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

1.12.4 Areal- og avstandskrav til felles uteoppholdsarealer og friområder

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

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

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

1.12.5 Retningslinjer til felles lek- og uteoppholdsarealer

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

Retningslinjer for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal:

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

og ballfelt.

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

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

Støynivå for privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor anbefalt grenseverdi.

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

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

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

1.14.1 *Kategori 1 - Virksomheter med høy urbaniseringsgrad*

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

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

1.14.2 *Kategori 2 – Virksomheter med allsidig virksomhet*

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

1.14.3 *Kategori 3 – Virksomheter med arealkrevende virksomhet*

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

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

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

1.16 Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder

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

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

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

1.16.2 *Retningslinjer for turveier*

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

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

1.17 Parkering

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

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

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

1.17.1 Krav til parkeringsplasser

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

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

1.17.2 Sykkelparkering

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

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

Ladbar sykkelparkering skal være under tak.

1.17.3 *Bilparkering*

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

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

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

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

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

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

1.17.4 *Plassering og fordeling av parkeringsplasser*

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

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

1.17.5 *Krav til vegetasjon*

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

1.17.6 *Retningslinje*

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

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

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

samlede transporten som skapes.

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

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

1.19 Naturmangfold

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

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

1.20.1 Energiløsninger

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

1.20.2 Retningslinjer for energikrav

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

1.20.3 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

1.20.4 *Energiplan*

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

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

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

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

Deponering av masser nær sjø og vassdrag bør unngås.

1.21.2 *Forurensning*

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

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

1.21.3 *Krav om massedisponeringsplan*

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

Massedisponeringsplanen skal redegjøre for:

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

1.22 Massedeponi

Massedeponi må behandles som detaljreguleringsplan.

1.22.1 *Krav om dyrking*

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

1.22.2 *Fornminner*

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

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

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

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

1.22.4 *Terreng/kulturlandskap*

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

1.22.5 *Hensyn til boligbebyggelse*

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

1.22.6 *Vei*

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

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

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

1.22.7 *Overvannshåndtering*

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

1.23 Kriminalitetsforebyggende tiltak

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

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2.1.1 Handelslokalisering

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

2.1.2 Sentrumsområdene Sola sentrum og Tananger sentrum

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

2.1.3 Sola sentrum

For Sola sentrum gjelder ikke krav om tilknytning til fjernvarme.

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

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

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

2.2.1 Risavika-området

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

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

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

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

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

2.2.1.1 Lokaliseringsstyring

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

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

2.2.1.2 Kontor

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

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

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

2.2.1.3 Handelsetablering

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

2.2.1.4 Støy

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

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

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

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

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

2.2.2 *Næringsområder N1 og N2*

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

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

2.2.3 *NAE3*

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

2.2.4 *NAE4*

Det skal sikres grøntkorridorer i detaljreguleringen.

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

2.3.1 Fortetting i etablerte boligområder

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

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

2.3.1.1 Utnyttelsesgrad

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

2.3.1.2 Uteoppholdsareal

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

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

2.3.1.3 Høyder

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

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

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

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.3.1.4 Mindre frittliggende tiltak

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

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

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

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

2.3.1.5 Underordnet boenhet

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

2.3.1.6 Retningslinjer

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

2.3.2 Garasjestørrelse

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

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

2.3.3 BOL6

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

2.3.4 BOL7

Før igangsetting av BOL7 skal det sikres tilstrekkelig skolekapasitet.

2.4 Fritidsformål

2.4.1 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

2.6.1 Avfallsanlegg

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

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

betjening av avfallsanlegget.

Sola kommune sin norm for avfallscontainere skal følges.

2.6.2 *Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett*

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

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

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

2.6.3 *Nettstasjon*

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

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

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

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

3.1.1 *Kollektivholdeplasser*

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

3.1.2 *Kollektivnett, stoppesteder og knutepunkt*

Bussveien gis prioritet ved behov for kryssing av offentlige veier.

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

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

Det skal etableres god sykkelparkeringsdekning ved alle

kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

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

3.2 Hovednett for sykkel

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

3.3 Lufthavn

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

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

3.3.5 *Overvannshåndtering*

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

3.3.6 *Generelt for lufthavnsområdene L1-L10*

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

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

3.3.7 *Bestemmelser til utbyggingsformål innenfor lufthavnsområdet*

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

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

3.3.7.1 *Område L1*

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

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

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

3.3.7.2 *Område L2*

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

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

3.3.7.3 *Område L3*

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

3.3.7.4 *Område L4*

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

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

3.3.7.5 *Område L5*

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

3.3.7.6 *Område L6*

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

3.3.7.7 *Område L7*

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

3.3.7.8 *Atkomstvei KV1 og KV2 fra fylkesvei 374 Nordsjøvegen*

Veiene skal være felles for virksomhetene innenfor lufthavnsområdet.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

4.2 FRI1

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

4.3 FRI5

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

4.4 Retningslinjer

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

5 FORSVARET

5.1 Områdene F1 a og b

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

6 LNF-OMRÅDER

6.1 Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1)

6.1.1 Bestemmelser

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

6.1.2 Retningslinjer

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

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

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

6.2.1 Bestemmelser

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

Bestemmelsen gjelder ikke i:

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

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

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

6.2.2 Retningslinje

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

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

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

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

7.1.1 For området 17/340-13, Ølberg

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

7.2 Vann, bekker og kanaler

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

7.3 Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter

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

7.4 For områder avsatt til naturområde i sjø

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

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

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

7.6 Marine kulturminner

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

7.7 Farleder

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

7.7.1 *Farleder- småbåthavn*

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

7.8 **Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner**

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

8 **HENSYNSSONER (pbl. 11-8)**

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

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

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

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

8.1.1.1 *Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn*

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

8.1.1.2 *Turbulensvurderinger*

Tiltak må oversendes til Avinor for godkjenning dersom:

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

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

8.1.1.3 *Birdstrike*

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

8.1.2 *Sikringsone Forsvaret (H190_1-3)*

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

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

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

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

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

8.3.1 Ras- og skredfare – kartlagte områder (310)

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

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

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

8.3.2 Flomfare (H320)

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

8.3.3 Brann og eksplosjon (H350)

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

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

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

8.3.4 Militæret (H350_1)

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

8.3.5 Gass (H350_2)

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

8.3.6 *Brann og eksplosjonsfare (H350_3)*

Det vises til reguleringsplan 0530.

8.3.7 *Sikkerhetssone (H350_4 og 5)*

Det vises til reguleringsplan 0147.

8.3.8 *Storulykkevirksomhet (H350_6)*

Det skal ikke etableres skoler barnehager, sykehjem sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamling av publikum innenfor sonene.

8.3.9 *Høyspent (H370)*

Innenfor hensynsone for faresone høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige eller midlertidige bygg. Parkering kan skje i området under høyspentlinjen. Belysning, skilting, areal for handlevogner, parkering, etc. skal godkjennes av netteier.

8.3.10 *Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø (H380)*

Det tillates ikke faste anlegg eller installasjoner i sjø som er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

8.3.11 *Miljørisiko Risavika (H390)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert virksomhet som innebærer ny eller vesentlig endret eller utvidet lagring av farlig stoff uten at det på forhånd er innhentet særskilt tillatelse fra kommunen til dette.

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

8.4.1 *Sone med særlige krav til infrastruktur (H410_1)*

Endelig trasévalg for fremtidig Bussvei fastsettes i reguleringsplan.

8.4.2 *Fremtidig lufthavn (H410_2)*

Området L10 er fremtidig lufthavnformål.

8.4.3 *Fremtidig turvei (H430)*

Endelig trasévalg for framtidige turveier fastsettes i reguleringsplan.

8.4.4 *Intern havnevei Risavika (H430_1):*

Endelig trasé for intern havnevei og avbøtende tiltak for Båtstad boligområde avklares gjennom videre detaljplanlegging.

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

8.5.1 *Hensyn grønnstruktur (H540)*

Retningslinje: Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

8.5.2 *Hensyn landskap (H550)*

Retningslinje: Områdene bør ikke omdisponering til byggeområde på bekostning av eksisterende landskapskvaliteter.

8.5.3 *Bevaring naturmiljø (H560)*

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

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

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

Det tillates oppført og inngjerdet navigasjonsinstrumenter for lufthavnen.

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

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

8.5.3.2 *Bevaring naturmiljø (H560_2 og 3)*

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

8.5.3.3 *Vernet Figgjovassdrag (H560_7 og H560_8)*

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

8.5.4 *Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)*

For tiltak innenfor hensynssone H570 vises det til kap 1.4.

8.5.4.1 *Nyere tids kulturminner, Stavanger lufthavn Sola*

Hensynssone H570_1 Kompassrose, krigsminne, skal bevares

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

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

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

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

8.6.1 *Båndlegging for regulering etter pbl*

8.6.1.1 *Midlertidig massedeponi H710_1 og H710_2*

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

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

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

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

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

I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser 1.22 om massedeponi.

8.6.1.2 *Midlertidig massedeponi H170_2*

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

8.6.1.3 *Midlertidig massedeponi H710_1*

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

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

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

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

8.6.1.4 *Retningslinjer*

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

8.6.2 *Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)*

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

8.6.3 *Automatisk freda kulturminne (H730)*

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6.3.2 *Næringsområde 43 Utsola*

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

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

8.6.3.3 *Næringsområde 169 Joa (H730_57)*

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

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

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

8.7.1 *Krav om områderegulering (H810_1-5)*

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

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

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

8.7.1.1 *Utbyggingsrekkefølge*

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

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

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

8.7.2 *Risavika*

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

8.7.3 *Tananger indre havn*

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

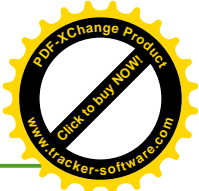
9 Bestemmelsesområde #1 – Areal til fremtidig Bussvei

9.1 Godkjenning fra Rogaland fylkeskommune

9.1.1 Alle byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet skal godkjennes av Rogaland Fylkeskommune.



AKJURERTE GEBYRER



Avtale: **13992**
33/882/0/0

Eier: Sameiet Skadbergveien Ref. 1646
Regn.mottaker: Sameiet Skadbergveien Ref. 1646

2025

Ordrenr: **460107**

17.12.2024

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 6000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 6520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 78,00 |
| 6120 | Abo.gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 74,00 |
| 6800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 526,00 |
| 6400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 166,00 |
| | | | | | | | 7 231,00 |

Ordrenr: **469146**

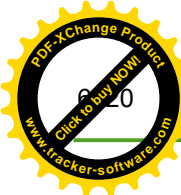
23.01.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 6400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 166,00 |
| 6800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 526,00 |
| 6120 | Abo.gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 74,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 6000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 6520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 78,00 |
| | | | | | | | 7 231,00 |

Ordrenr: **478262**

24.02.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 6410 | Faktisk vannforbruk | 617,00 | m3 | 15,18 | 1/1 | 0 | 11 708,00 |
| 6800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 526,00 |
| 6420 | Fradrag forskudd vann i fjor | -641,00 | m3 | 15,18 | 1/1 | 0 | -12 163,00 |
| 6820 | Fradrag forskudd avløp i fjor | -641,00 | m3 | 19,77 | 1/1 | 0 | -15 841,00 |
| 6810 | Faktisk avløp | 617,00 | m3 | 19,77 | 1/1 | 0 | 15 248,00 |
| 6400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 166,00 |
| 6520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 78,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 6000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 72,00 |



| | | | | | | | |
|------|------------------------------------|------|-----|--------|-----|---|--|
| 6120 | Abo.gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | |
|------|------------------------------------|------|-----|--------|-----|---|--|

Ordrenr: 487642

26.03.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 6000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 6520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 78,00 |
| 6120 | Abo.gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 74,00 |
| 6800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 526,00 |
| 6400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 166,00 |

7 231,00**Ordrenr: 496681**

23.04.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 6400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 166,00 |
| 6800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 526,00 |
| 6120 | Abo.gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 74,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 6000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 6520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 78,00 |

7 231,00**Ordrenr: 505719**

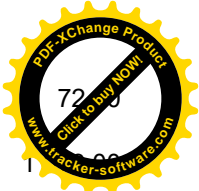
22.05.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 6000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 6520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 78,00 |
| 6120 | Abo.gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 74,00 |
| 6800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 526,00 |
| 6400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 166,00 |

7 231,00**Ordrenr: 514761**

23.06.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 66,00 |



| | | | | | | | |
|------|-------------------------------------|--------|-----|----------|-----|---|-----------------|
| 320 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | |
| 340 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 073,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 68,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 404,00 |
| | | | | | | | 6 998,00 |

Ordrenr: 523801

15.07.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 3520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 3400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 073,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 404,00 |
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 66,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 68,00 |
| | | | | | | | 6 998,00 |

Ordrenr: 532914

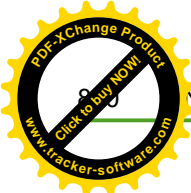
22.08.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 66,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 68,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 404,00 |
| 3400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 073,00 |
| 3520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| | | | | | | | 6 998,00 |

Ordrenr: 542480

23.09.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 3520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 66,00 |
| 3400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 073,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 404,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 68,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |



Nedgravd renovasjonsordning 15,00 Stk 2 337,00 1/1 0

Ordrenr: 551582

24.10.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 66,00 |
| 3400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 073,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 404,00 |
| 3520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 68,00 |
| | | | | | | | 6 998,00 |

Ordrenr: 560635

27.11.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|-----------------|
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 424,00 | 1/1 | 0 | 663,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 68,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 660,00 | m3 | 22,20 | 1/1 | 0 | 1 404,00 |
| 3400 | Forskudd vann | 660,00 | m3 | 16,96 | 1/1 | 0 | 1 073,00 |
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 688,00 | 1/1 | 0 | 66,00 |
| 3520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 1,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 72,00 |
| | | | | | | | 6 998,00 |

2026

Ordrenr: 569724

18.12.2025

| Varenr | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|--------|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------|-------|------------------|
| 3500 | Abo.gebyr avløp pr boenhet | 14,00 | Stk | 751,20 | 1/1 | 0 | 1 008,00 |
| 3100 | Abo.gebyr vann pr boenhet | 14,00 | Stk | 713,00 | 1/1 | 0 | 957,00 |
| 3520 | Abo.gebyr avløp næring pr std.måler | 15,00 | Stk | 714,00 | 1/1 | 0 | 1 026,00 |
| 3800 | Forskudd avløp | 537,00 | m3 | 21,00 | 1/1 | 0 | 1 081,00 |
| 3120 | Abo. gebyr vann næring pr std.måler | 15,00 | Stk | 677,00 | 1/1 | 0 | 973,00 |
| 800 | Fastpris renovasjon | 15,00 | Stk | 450,00 | 1/1 | 0 | 703,00 |
| 840 | Nedgravd renovasjonsordning | 15,00 | Stk | 2 337,00 | 1/1 | 0 | 3 652,00 |
| 3000 | Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler) | 1,00 | Stk | 654,00 | 1/1 | 0 | 63,00 |
| 3400 | Forskudd vann | 537,00 | m3 | 16,00 | 1/1 | 0 | 823,00 |
| | | | | | | | 10 286,00 |

Marius Klungseth Eek
Skadbergveien 4
4050 SOLA

Krav om tilgjengelig bolig - Skadbergveien 2, 4, 6, 8

Vi viser til henvendelse angående krav til tilgjengelighet, datert 07.12.2022.

Sola kommune ved avdeling byggesak ble spurt om redegjørelse for krav til tilgjengelig bolig og universell utforming i fellesarealer gjeldende for boligblokkene Skadbergveien 2, 4, 6 og 8.

Boligene

Boligblokkene ble prosjektert og bygget etter krav jf. Byggteknisk forskrift gjeldende i 2013, TEK10. Boligblokkene er prosjektert som boliger med krav til tilgjengelighet med alle funksjoner på ett plan, inkludert heis.

Krav om tilgjengelighet

Det er i TEK10 § 12-2 første ledd krav til tilgjengelig bolig, og eksplisitt gjengitt at det er krav om automatisk åpning på tunge dører. Dette ble installert og funnet i orden ved gitt ferdigattest for boligene 09.02.2017.

I gjeldende reguleringsbestemmelser er det jf. § 2.3 andre ledd krav til universell utforming av parkeringsplasser og uteområder.

Krav til vedlikehold

Alle byggtekniske krav gjeldende sikkerhet og teknisk standard er påkrevd vedlikeholdt i byggets levetid. Dette gjelder funksjonkontroll på heisanlegg, brannalarmanlegg, elektrisk anlegg, rømmingsveier, og systemer for tilgjengelighet. I fellesarealer vil det være sameiet eller borrettslaget som er juridisk ansvarlig for funksjon og vedlikehold av slike systemer. Ved påpekte mangler plikter ansvarlige å rette kritiske feil.

Med hilsen

Erik Øvstebø
Seksjonsleder

Øyvind Bjørke
Rådgiver byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



Kopi til:

Sameiet
Skadbergveien

c/o Bate
Boligbyggelag
Postboks 88 Sentrum

4001

Stavanger

Intern kopi:

Sola kommune v/Tilsyn

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Skadbergveien 2

Nabolaget Sande - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | | |
|----|-----------------------------------|----------|---------|
| 🚶 | Åsenhallen Linje 42, 58, X77 | 2 min 🚶 | 0.2 km |
| ✈️ | Stavanger Sola | 9 min 🚶 | |
| 🚶 | Gausel stasjon Linje L5 | 13 min 🚶 | 5.2 km |
| 🚶 | Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 15 min 🚶 | 10.8 km |

Skoler

| | | |
|---|----------|--------|
| Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser | 11 min 🚶 | 0.9 km |
| Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser | 15 min 🚶 | 1.3 km |
| Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser | 22 min 🚶 | 1.9 km |
| Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser | 10 min 🚶 | 0.8 km |
| Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser | 11 min 🚶 | 0.9 km |
| Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser | 8 min 🚶 | 0.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------|----------|
| 🚗 Uno-X Sande Gård | 14 min 🚶 |
|--------------------|----------|



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

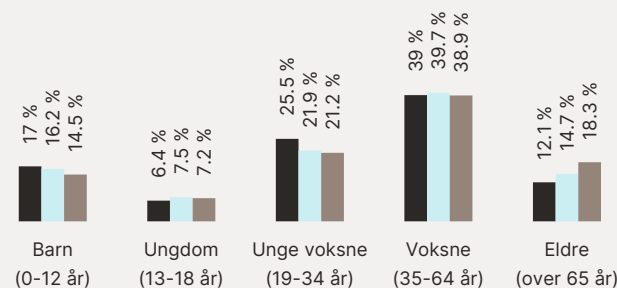


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Sande | 1 095 | 492 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|---------|--------|
| Sola barnehage (1-5 år) 47 barn | 4 min 🚶 | 0.3 km |
| The Childrens House barnehage (1-5 ... 166 barn | 4 min 🚶 | 0.3 km |
| Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn | 6 min 🚶 | 0.5 km |

Dagligvare

| | | |
|--|----------|--------|
| Joker Brustadbuva Sola Søndagsåpent | 16 min 🚶 | 1.4 km |
| Coop Extra Sola Post i butikk | 18 min 🚶 | 1.5 km |

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Gateparkering
Lett 90/100

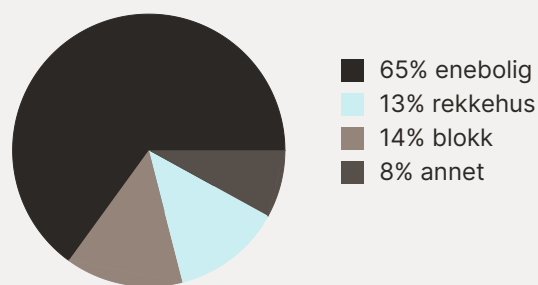
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Sport

- Åsenhallen - flerbrukshall
Aktivitetshall 3 min 0.2 km
- Sola stadion
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 3 min 0.3 km
- Vår Energi Arena Forus 12 min
- EVO Forus 6 min

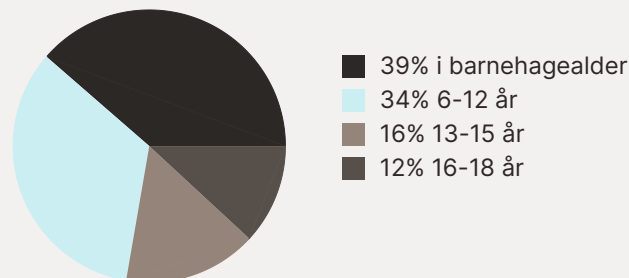
Boligmasse



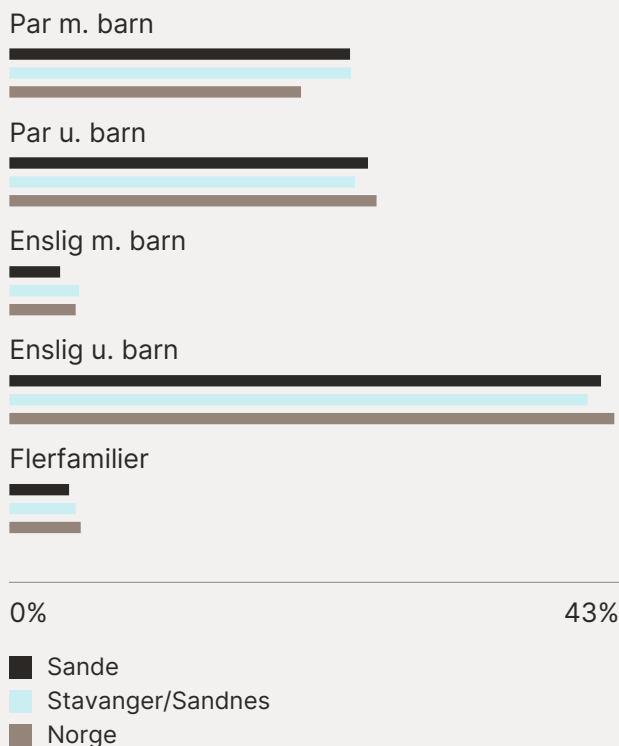
Varer/Tjenester

- Tvedtsenteret 6 min
- Boots apotek Sola 17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

