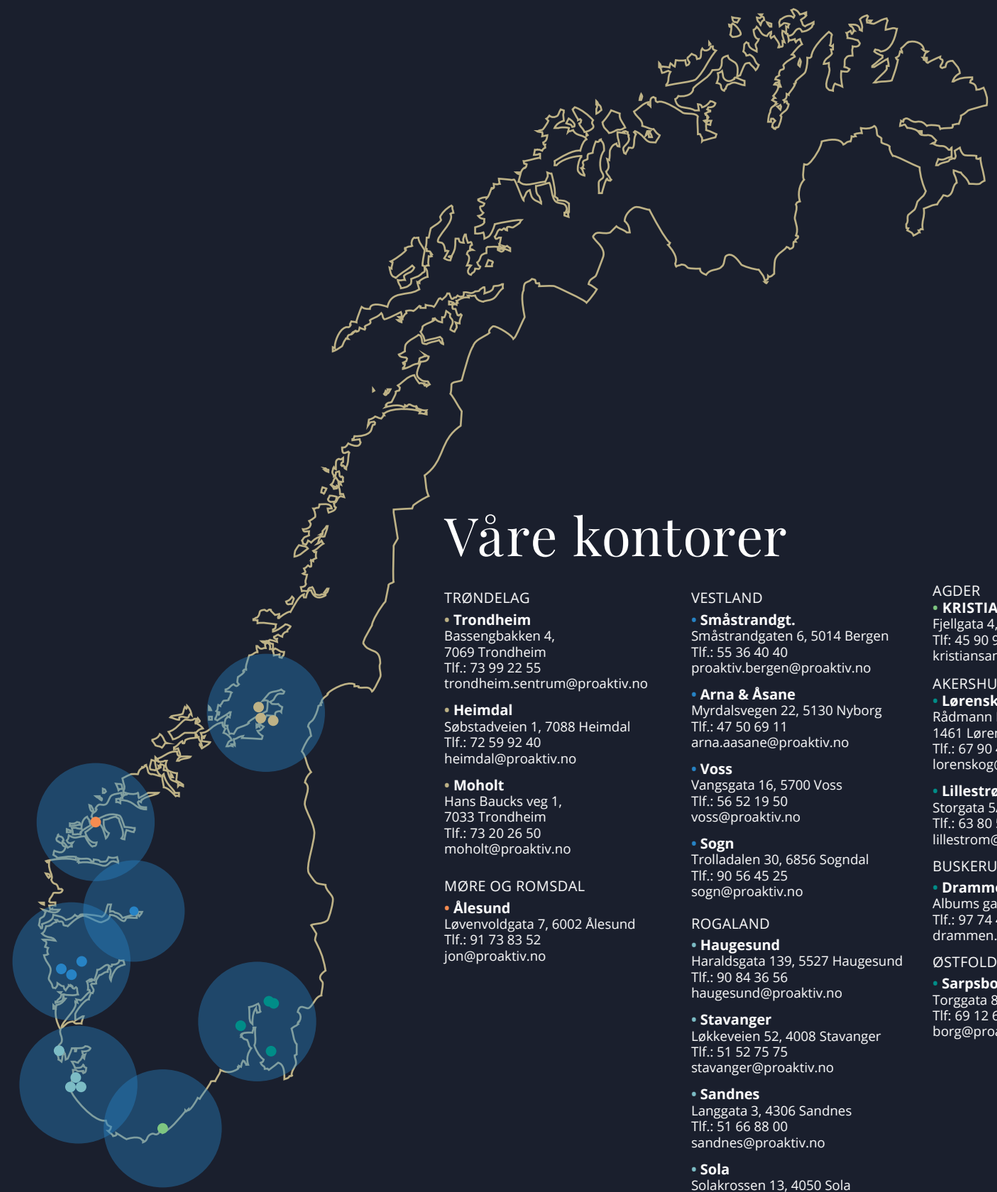
PROAKTIV



Lekker 3-roms fra 2022

I et attraktivt område.

SANDANGERSVINGEN 23



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

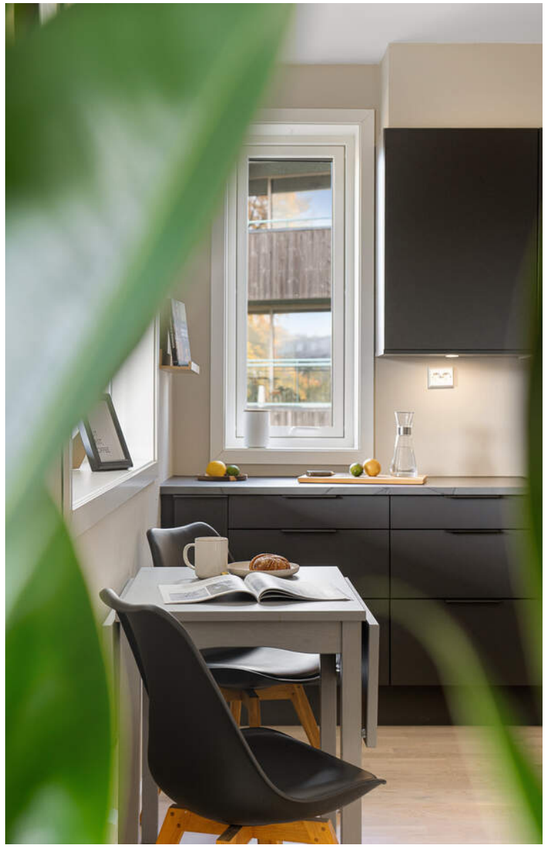
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SKADBERG

Lekker 3-roms leilighet med moderne innhold og god planløsning -
Solrik terrasse - Garasjeanlegg m/ elbillader - 0 TG2/3

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sandangersvingen 23, 4050 SOLA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 32, bnr. 1302, snr. 2 i Sameiet Sandangersvingen 23

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 151.640,-

Totalpris: 5.641.640,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 85 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.

Tomt: 421 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.929,-

Felleskostnader inkl.: Varme/vann, A-konto ladestrøm, Renovasjon/abn.Vann og avløp, Garasje, velforeningskontingent Aksesspunkt, Felleskostnader

Energimerke: Energiklasse: B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

33 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

42 Vedlegg

176 Budskjema

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



SKADBERG

Kommune: *Sola* / ***Område:*** *Skadberg*

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

Beliggenhet
Ettertraktet beliggenhet på Skadberg i Sola kommune. Her ligger man sentralt i regionen med kort avstand til Forus, Stavanger, Sandnes og flyplassen. På Sola er det mindre kø i rushtiden.

I kort avstand fra leiligheten har man skoler og barnehager, samt Solakrossen med flere restauranter, caféer, butikker og Sola sentrum sine mange fasiliteter.

Fine turmuligheter har man også like i nabolaget med Kjerrbergtoppen som byr på en flott utsikt og er tilgjengelig for hele familien. Er du på jakt etter litt aktiv trening så kan lysløypen rundt Åsnuten (like bak stadion) være noe for deg.

Drar man bittelitt lenger så kan Sola by på flotte sandstrender som Hellestø, Vigdel, Ølberg (der hvor kiosken er vet du) og ikke minst selve kronjuvelen - Solastranden.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skadbergveien Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	10 min
Gausel stasjon Linje L5	15 min 5.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 11.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sola Post i butikk	13 min 1.1 km
Helgø Meny Sola	13 min

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	7 min
Sola apotek	13 min

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	10 min 0.9 km
Vår Energi Arena Forus	18 min
EVO Forus	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge McDonald's Sola	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Idrettsanlegget ligger like ned bakken med flere fotballbaner, golfbane, håndballhaller (hvor Sola HK sine damer spiller sine kamper), turnhall svømmehall og mange lekeplasser å velge mellom.

Informerer om at det er feil i nøkkelinfo fra Finn. Sjekk kolumbus for busser som går. Feil antall klasser og antall elever på skoler og barnehager.

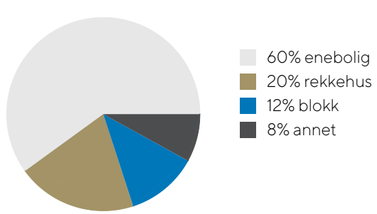
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 6.9 km

BARNEHAGER

Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 77 barn	1 min 0.1 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL SANDANGERSVINGEN 23

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.

Tomtestørrelse
421,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong.

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

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

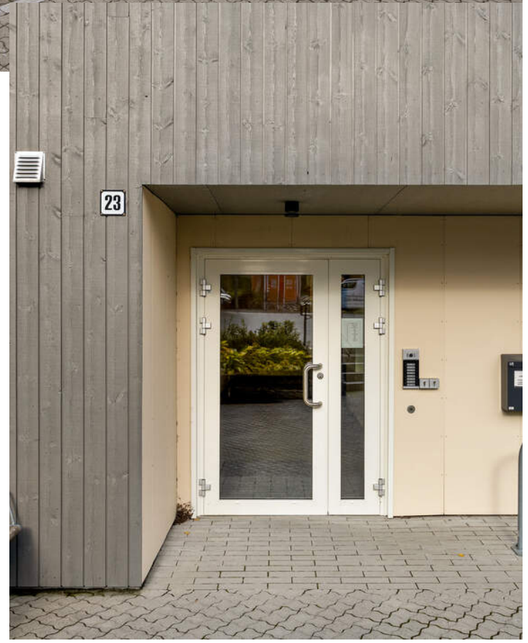
Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 0 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

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

Bygningssakskyndig
Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Tirsdag, 6. oktober 2026)



FANTASTISK NABOLAG



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1.etg: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Ekstern bod i garasjeanlegg.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 12 kvm

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

Standard
Velkommen til en moderne og innholdsrik 3-roms leilighet med god planløsning, funksjonelle løsninger og et stilfullt uttrykk.

Boligen befinner seg i et ettertraktet og veletablert boligområde på Skadberg i Sola kommune, med nærhet til det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Pen trestavs eikeparkett på gulv, tidløse fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.

- Romslig stue som kan innredes med både sofagruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Stuen/kjøkkenet er oppvarmet via konvektor tilkoblet fjernvarmeanlegget.

- Moderne kjøkken fra HTH med sorte, slette fronter og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater som gir optimale forhold for både matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en åpen og sosial løsning, med plass til spisebord. Fra kjøkkenet kan man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen.

- Fra kjøkkenet er det utgang til en sørvestvendt terrasse på 12 m², godt plassert på hjørnet. Her sitter man lunt og skjermet fra vær og vind takket være overbygget tak, samtidig som gode solforhold bidrar til en hyggelig atmosfære. Terrassen har god plass til sittegruppe og legger til rette for å nyte lange sommerkvelder i godt selskap. Det er planlagt bygging av bolig på nabotomten som kan ta noe av utsikten.

- Flott, helfliset bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Vannbåren varme i gulv



som gir økt komfort i hverdagen. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel

- God lagringsplass i bod.

- To gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse. På hovedsoverom er det nok av plass til dobbeltseng, samt god oppbevaringsplass i garderobeskap. Det andre soverommet kan innredes med både seng, skrivebord og garderobeløsning. Kan alternativt benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.

Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader samt ekstra bod for god lagringsplass.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.
Balansert ventilasjon.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

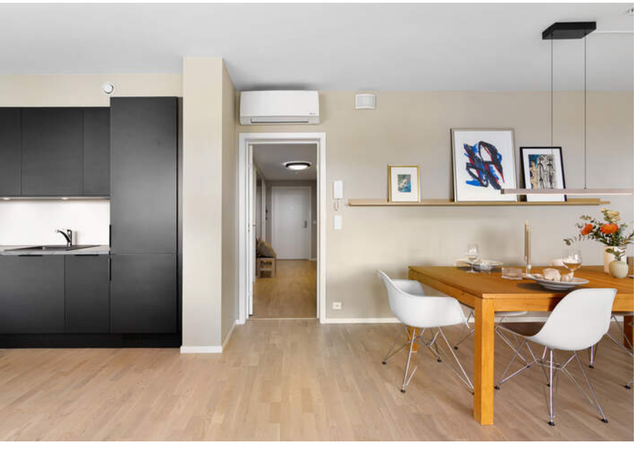
Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at integrerte hvitevarer som kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring

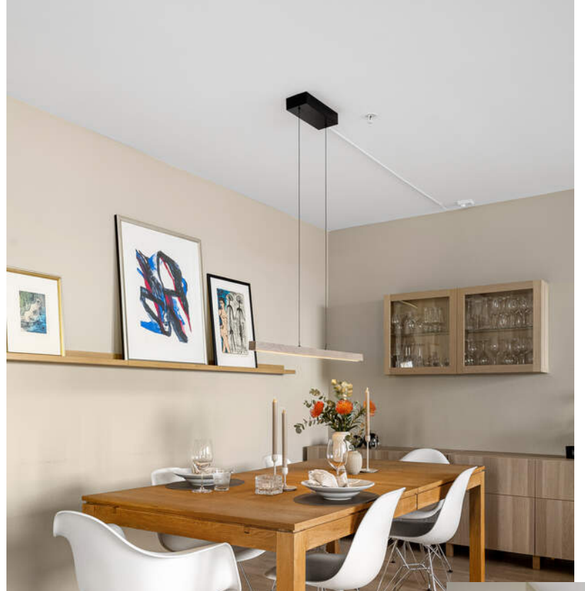






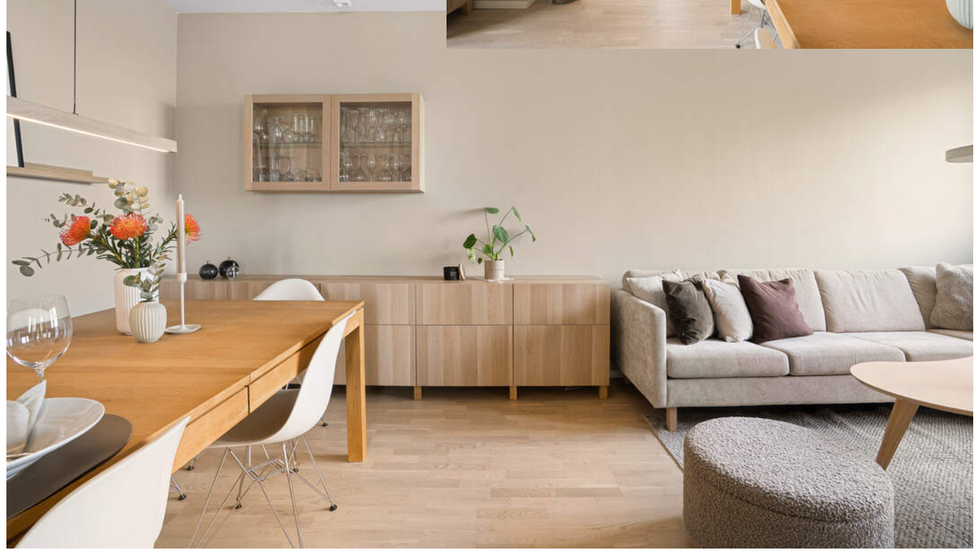


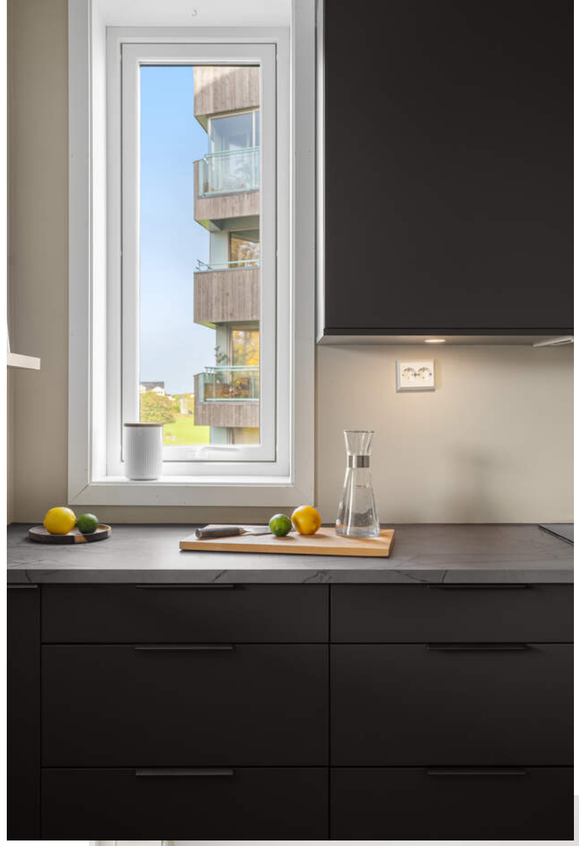
MODERNE INNHOLD



GOD PLASS TIL Å DEKKE PÅ LANGBORD







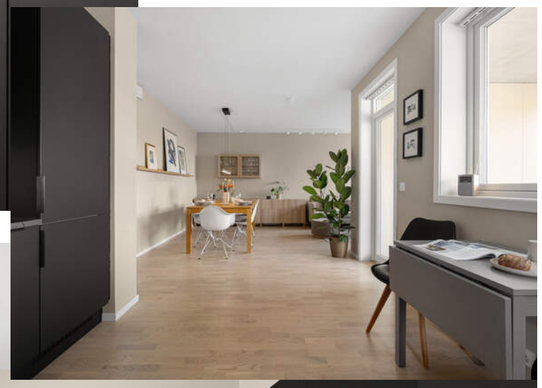






LEKKERT KJØKKEN FRA HTH

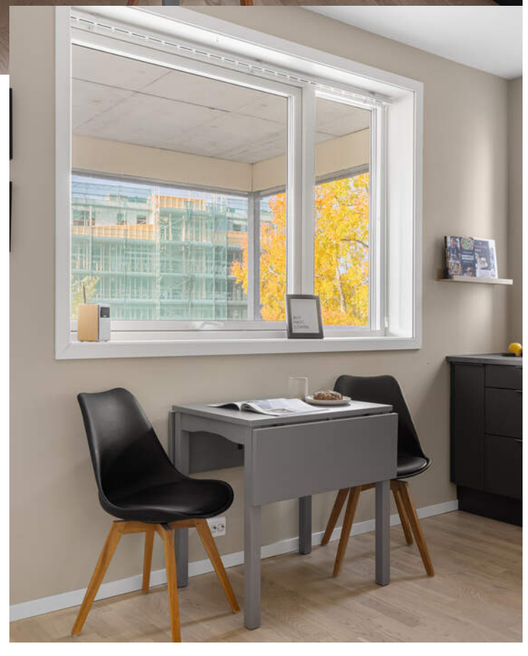
Rikelig med skap- og benkeplass.







EKSTRA SPISEPLASS LIKE
VED KJØKKEN





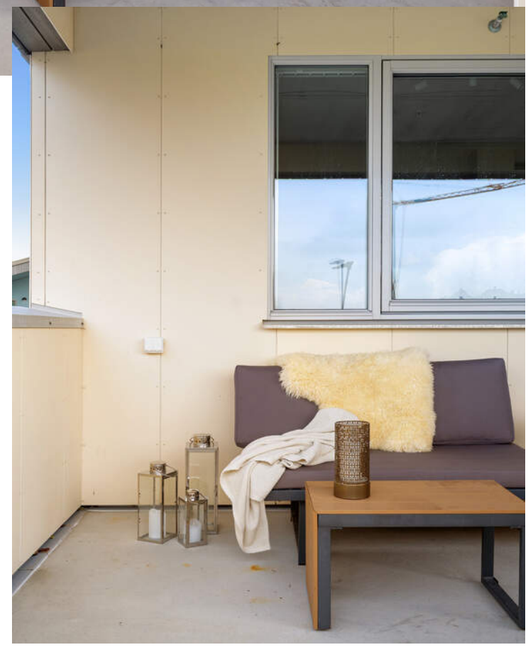






GRØNT OG FRODIG
NÆROMRÅDE





GOD PLASS TIL
UTEMØBLER PÅ SOLRIK
TERRASSE





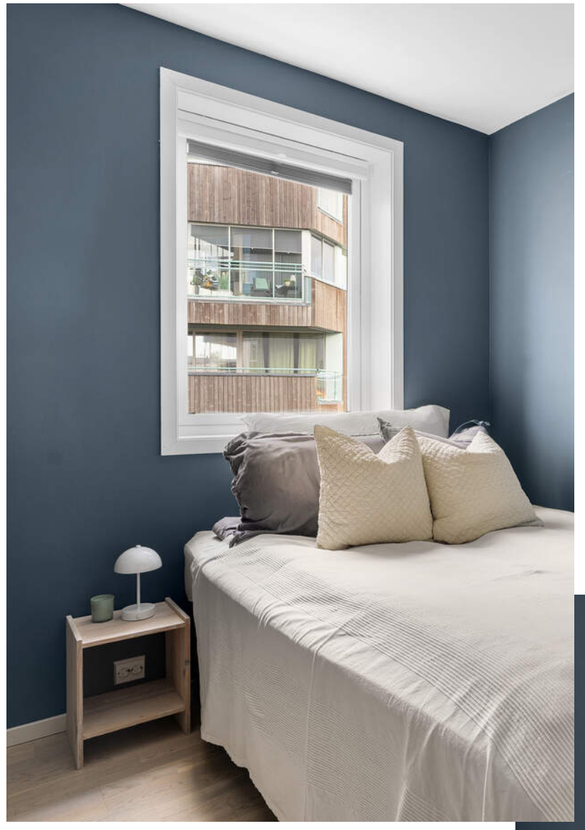
HELFLISET BAD MED
STILREN INNREDNING





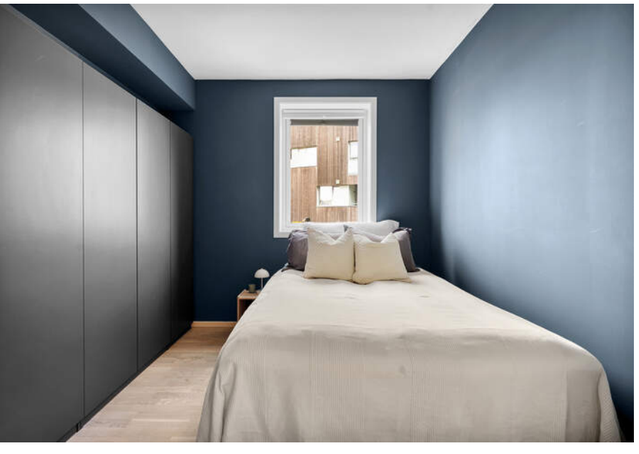






SOVEROM 2 MED PLASS TIL SENG OG GARDEROBESKAP





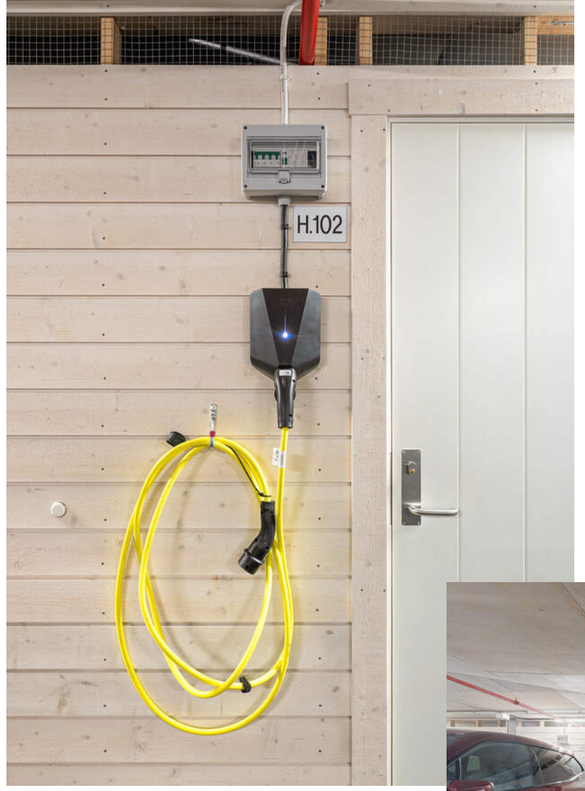
PRAKTISK GJESTETOALETT

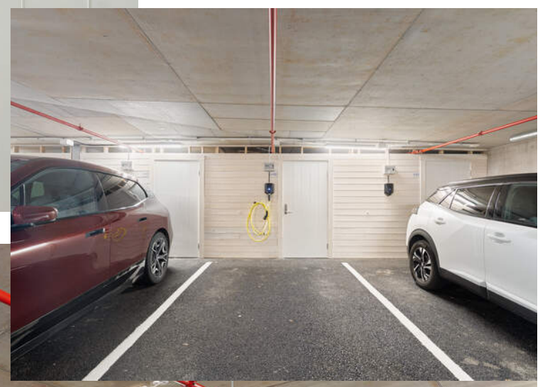
Og bod for ekstra lagringsplass

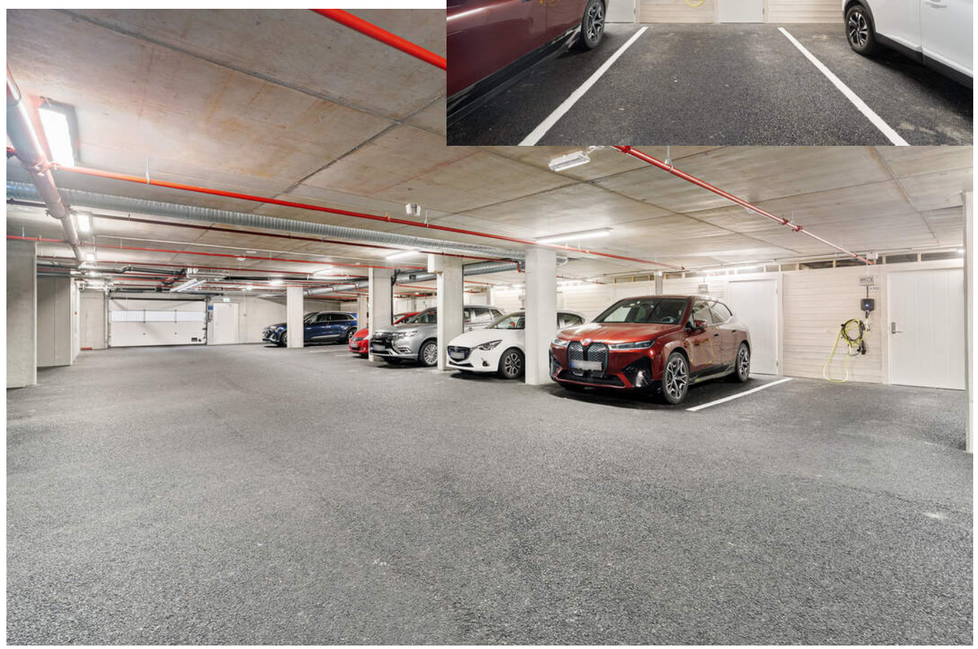












FAST PARKERINGSPLASS

Med elbillader

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
421,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet Sandangersvingen 23 (org.nr. 929 371 917) er et eierseksjonssameie bestående av 16 seksjoner. Sameiet eier eiendommen Sandangersvingen 23 (gnr. 32, bnr. 1302) i Sola kommune. Eiendommen omfatter boligblokk i 6 etasjer og parkeringskjeller, oppført av
OBOS Block Watne AS og ferdigstilt sommeren 2022.
Sameiet benytter OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører og har bygningsforsikring i Tryg Forsikring med polisenummer 8090452.

Felleskostnader pr. mnd
3.929,-

Felleskostnader inkluderer
Varme/vann: 610,00
A-konto ladestrøm: 200,00
Renovasjon/abn.Vann og avløp: 405,00
Garasje: 110,00
velforeningskontingent: 125,00
Aksesspunkt: 99,00
Felleskostnader: 2 379,95

Andel fellesformue
27.542,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 775.147,-
Driftsutgifter til sammen kr. 695.882,-
Årsresultatet gir da et over på kr. 79.265,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 76.626,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 438.834,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Det foreligger også forkjøpsrett for øvrige beboere og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8090452

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Velforeningen Sandangersvingen tun7 - tun 13. Årlig velforeningskontigent er inkludert i felleskostnadene og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift
2.000,-

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

Formuesverdi primær
1.222.715,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.890.861,- for 2024

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

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

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 01.03.2023 som omhandler Sandangersvingen 23 - Boligblokk med 16 leiligheter og parkeringskjeller.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1124/32/1302/2:
21.02.2022 - Dokumentnr: 203783 - Bruksrett
Rettighetshaver: Velforeningen Sandangersvingen Tun 7 - Tun 13
Org.nr: 923 109 684
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2022 - Dokumentnr: 737698 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS
Org.nr: 985 617 414
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde ledninger og tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering, bredbånd m.v
Bestemmelse om bebyggelse, anlegg eller konstruksjoner over eller ved ledninger
Bestemmelse om sprenging, fjerning av stein, røtter e.l. i nærheter av ledninger eller kummer og utstyr

21.02.2022 - Dokumentnr: 203771 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/1371

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og parkering under bakken.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130:
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.

Boligen ligger innenfor hensynssone H220:
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).

Det planlegges utbygging av ca. 850 boliger i område form av rekkehus, flermannsboliger og blokker, samt etablering av barnehage, barneskole, nærbutikk og bussvei gjennom området. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen kan medføre byggestøy i anleggsperioden.

Reguleringsplan
Id: 0560
Navn: Skadbergbakken - endring
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09/26/2013 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 202206
Navn: Områderegulering Skadbergbakken 48
Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

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

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

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut

hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Fredag, 16. oktober 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 490 000,00 (Prisantydning)

_____
5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
151 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 641 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

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

Eier
Vidar Skaar
Hege Haga Hatleskog

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 880 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke komplett kr 18 400, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter 3 stk kr 991, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,
Sum vederlag kr. 116 230
Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 391
Totalt kostnadsoverslag kr. 139 621
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp, eller at oppdraget utløper uten at salg er kommet i stand, har Megler krav på vederlag kr. 15.000,- / kr. 25.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger, diverse utlegg og markedsføringstnader (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA 07 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sandangersvingen 23

Postadresse
Sandangersvingen 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
April 2025

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.
Samme tidspunkt

Informasjon om selger

Selger

Skaar, Vidar

Selger

Hatleskog, Hege Haga

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

Beskriv feilen og omfanget

Løs flis som ble fikset på garanti av de som bygget blokken

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fikset løse fliser i dusj

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Waldeland og Dubland

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blokka ble beiset 2 strøk

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viking

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Festet utelampe, og byttet dimmer på bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bryne Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Fjernvarmen på badegulvet er ikke 100% stabil, dette er det en åpen sak med utbygger på

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Prøvd å sette inn en ventil for å få varmen mer stabil på badet, hjalp litt

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sig Halvorsen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold
Utbygging vest for blokka

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

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.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hege Haga Hatleskog	2026-10-21	Vidar Skaar	2026-10-07
Identification		Identification	
bankID Hege Haga Hatleskog		bankID Vidar Skaar	

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 1302, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3167 **Eiendomsverdi ref nr:** QH3049

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

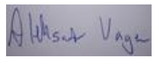
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

MESTER MESTER

ROGATAKST

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 1. etasje, oppført i 2022 i Sola kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.

Etasjeskiller i betong.

Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med uteområder og parkeringsplasser.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme/konvektor.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.
Utvendig fasade består av fasadeplater/steniplater samt kledning av tre.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2021.
Det er montert utvendig beslag for økt levetid.

Balkongdøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er merket med EI30 (branndør)
Alle dørene er fra 2021, og er av tre.

Det er en platting utenfor stue/kjøkken, på 12m2.
Plattingen er under halvtak, og har betonggulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene.
Leiligheten har like overflater:
Det er malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken og soverommene er på 2,62 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakninger i karmene.

VÅTROM Gå til side

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin her.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Rommet har et vegghengt toalett samt en vegghengt vask.
Det er en ventil i veggen som er koblet sammen med ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på toalettrommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden, men styres via bryter ved døren til badet.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet.

Boligen har vannbåren varme på badet.
Det er en konvektor ved kjøkkenet koblet til anlegget.
Det er et fordelerskap på toalettrommet, hvor røropplegget er plassert.
Systemet er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

Vedlegg

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

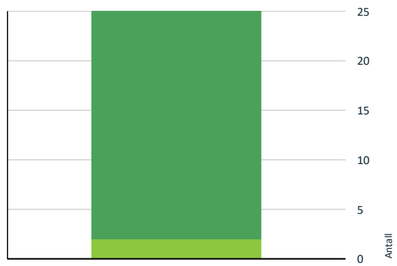
- Det foreligger ikke tegninger

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.
Utvendig fasade består av fasadeplater/steniplater samt kledning av tre.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2021.
Det er montert utvendig beslag for økt levetid.
Det opplyses om at punktet har kun fått TG1 på bakgrunn av at produktene er eldre enn 5 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er merket med EI30 (branndør)
Alle dørene er fra 2021, og er av tre.
Det opplyses om at punktet har kun fått TG1 på bakgrunn av at produktene er eldre enn 5 år.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting utenfor stue/kjøkken, på 12m2.
Plattingen er under halvtak, og har betonggulv.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene.

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken og soverommene er på 2,62 meter.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
5 mm. Det er målt på stuen og gangen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakninger i karmene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon fra utbygger fra 2022.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Vedlegg

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

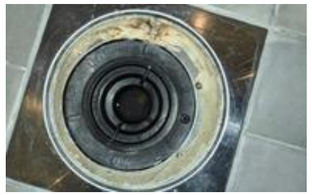
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2,3 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med minst 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin her.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 20484-3167 Befaringsdato: 06.10.2026 Side: 10 av 19

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har et vegghengt toalett samt en vegghengt vask.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er en ventil i veggen som er koblet sammen med ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på toalettrommet.

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden, men styres via bryter ved døren til badet.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på badet.
Det er en konvektor ved kjøkkenet koblet til anlegget.
Det er et fordelerskap på toalettrommet, hvor røropplegget er plassert.
Systemet er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.



Elektrisk anlegg

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.



Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

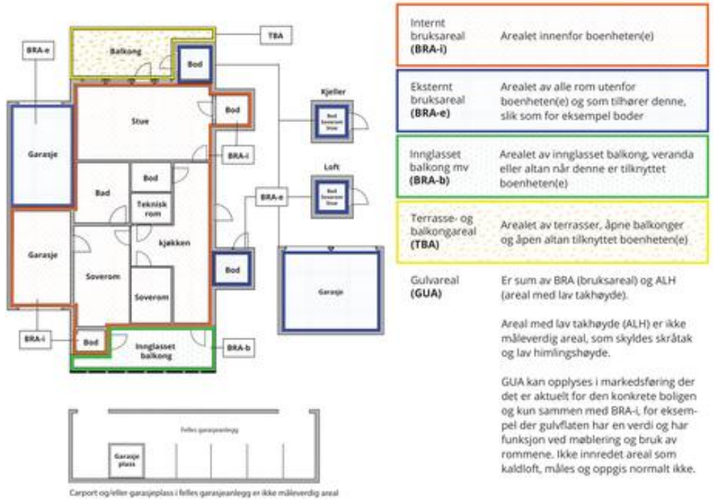
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	85			85	12
Underetasje		5		5	
SUM	**85**	**5**			**12**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bod, toalettrom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

P-plassen er merket med 102, og har elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget.

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1302		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandangersvingen 23

Hjemmelshaver

Hatleskog Hege Haga, Skaar Vidar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, gangstier og fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 85/1371.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1302
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

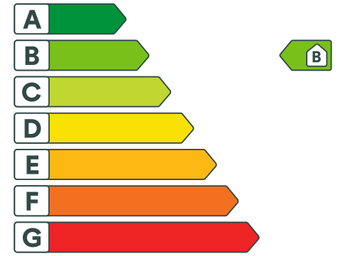
kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

enova

Energiattest

B

Adresse	**Sandangersvingen 23, 4050 SOLA**
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372052**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300819114**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **1302**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **78,70**

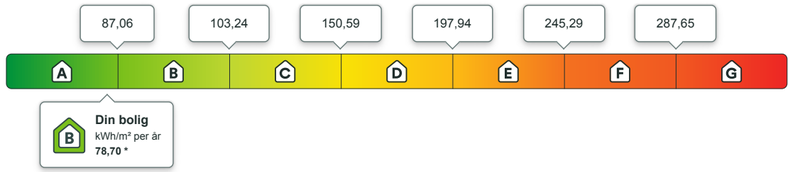
Sandangersvingen 23, 4050 SOLA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 120,61	**73,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg

Sandangersvingen 23, 4050 SOLA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sandangersvingen 23, 4050 SOLA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

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: 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. Montér 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder ikke ved førstegangsoverdragelse fra utbygger/selger. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles per parkeringsplass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(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. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandangersvingen 23

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sandangersvingen 23. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.02.22

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 32, bnr. 1302 i Sola kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av
- Sportsbod i garasje eller 1.etasje
- Parkeringsplass i garasje

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

Seksjon	Formål	Sameiebrøk	Etasje	Leil. nr.	Adresse
1	Bolig	79	1	H 0101	Sandangersvingen 23
2	Bolig	85	1	H 0102	Sandangersvingen 23
3	Bolig	58	2	H 0201	Sandangersvingen 23
4	Bolig	97	2	H 0202	Sandangersvingen 23
5	Bolig	85	2	H 0203	Sandangersvingen 23
6	Bolig	58	3	H 0301	Sandangersvingen 23
7	Bolig	97	3	H 0302	Sandangersvingen 23
8	Bolig	85	3	H 0303	Sandangersvingen 23
9	Bolig	58	4	H 0401	Sandangersvingen 23
10	Bolig	97	4	H 0402	Sandangersvingen 23
11	Bolig	85	4	H 0403	Sandangersvingen 23
12	Bolig	58	5	H 0501	Sandangersvingen 23
13	Bolig	97	5	H 0502	Sandangersvingen 23
14	Bolig	85	5	H 0503	Sandangersvingen 23
15	Bolig	149	6	H 0601	Sandangersvingen 23
16	Bolig	98	6	H 0602	Sandangersvingen 23
Total		1371			

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 16 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Vedlegg

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv, kostnader til renovasjon og kontingent til Velforeningen Sandangersvingen tun 7-13 fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Vedtektenes punkt 2-2 om godkjenning av nye seksjonseiere gjelder ikke første gangs salg fra Block Watne, selv om det finnes usolgte seksjoner ved ferdigstillelse av prosjektet/etter at sameiet er konstituert.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
7. mai 2026 kl. 18:00, Sandangersvingen 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Vi oppfordrer alle til å ta med seg dette heftet på årsmøtet, enten ved å skrive det ut eller ta med nettbrett etc. Send melding til styret i Vibbo senest 5. mai hvis du ønsker å få utdelt et papireksemplar når du kommer til årsmøtet (av miljøhensyn skriver vi kun ut til de som ber om det i forkant).

Få saker på agendaen tilsier at årsmøtet kan bli relativt kortvarig. Styret legger derfor opp til at det blir et "uformelt" eier-/beboermøte i etterkant, for de som ønsker å bli sittende for å slå av en prat. Det blir ingen bevertning på årsmøtet.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2145
SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår seksjonseier Tore Sæbø som møteleder.

Forslag til vedtak
Tore Sæbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste basert på styrets kjennskap til seksjonseierne, eller etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Frammøtelisten godkjennes som grunnlag for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anita Kathrine Reitan er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Orientering fra styret rundt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Sandangersvingen 23 - Årsrapport 2025.pdf
2. Sandangersvingen 23 - Årsregnskap 2025.pdf
3. Sandangersvingen 23 - Budsjett 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000.

Sameiet Sandangersvingen 23

Årsrapport for 2025

Om sameiet

Sameiet Sandangersvingen 23 (org.nr. 929 371 917) er et eierseksjonssameie bestående av 16 seksjoner. Sameiet eier eiendommen Sandangersvingen 23 (gnr. 32, bnr. 1302) i Sola kommune. Eiendommen omfatter boligblokk i 6 etasjer og parkeringskjeller, oppført av OBOS Block Watne AS og ferdigstilt sommeren 2022. Sameiet benytter OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører og har bygningsforsikring i Tryg Forsikring med polisenummer 8090452.

Sameiet benytter Vibbo som primær kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne (adresse: vibbo.no/se-sandangersvingen-23). Styret kan i tillegg kontaktes på mail (sandangersvingen23@styrerommet.no).

Vesentlige aktiviteter og tiltak fra styret

Årets viktigste prosjekt for styret har det siste året handlet om å få gjennomført utvendig maling av bygningen, som allerede i fjorårets årsrapport ble omtalt som et stort forestående vedlikeholdsprosjekt. For å sikre et helhetlig og ryddig inntrykk av området har styrene i nabosameiene samarbeidet om dette prosjektet, og i fellesskap tatt beslutninger om valg av leverandør, behandlingsmetode og fargesetting. Etter at flere malerfirma hadde blitt vurdert, falt valget til slutt på Viking Malerservice. Et viktig spørsmål styrene måtte ta stilling til var om det skulle brukes beis eller maling. Maling har trolig lengre vedlikeholdsintervall, men er et irreversibelt valg – når bygget først er malt, kan man ikke gå tilbake til beis. Styrene valgte derfor å gå for beis denne gangen, men vil vurdere maling på nytt ved neste anledning. Med hensyn til fargevalg, så er det valgt en farge som er mest mulig lik den vi har i dag. Arbeidene ventes å være ferdigstilt i løpet av våren/forsommeren 2026, forutsatt at værforholdene tillater det.

I forbindelse med gjennomført el-tilsyn ble det avdekket at ladeanlegget i garasjen manglet nødvendige jordfeil- og overspenningsvern. Forholdet ble behandlet som reklamasjonssak og utbedret i løpet av sommeren.

Gulvene i fellesarealene ble bonet i september. I tillegg til at det var en relativt omfattende jobb, som medførte en del ulemper for beboerne mens arbeidet pågikk, utgjør dette en betydelig del av renholdskostnadene dette året. Styret oppfordrer derfor alle beboere til å bidra til å holde gulvene i god stand ved å bruke dørmattene aktivt og unngå å dra inn unødvendig sand og grus, slik at vi kan holde vedlikeholdsintervallene så lange som mulig.

Det ble arrangert felles dugnad sammen med nabosameiene 28. april, med rimelig godt oppmøte.

Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr 90 466, mens egenkapitalen ved utgangen av året utgjorde kr 438 834. Det overordnede bildet som regnskapet gir, er at inntekter og kostnader i stor grad har utviklet seg slik styret forventet i forkant av årsmøtet våren 2025.

Det viktigste avviket knytter seg til at velforeningen omsider startet innkrevingen av medlemskontingent, uten at det ble varslet om dette i rimelig tid i forkant. Det måtte derfor kreves inn et ekstrabeløp fra seksjonseierne i slutten av året, for å oppnå korrekt fordeling av disse utgiftene i tråd med vedtektene. Samtidig ble utgiftene til fjernvarme merkbart lavere som følge av at året ble mildere enn normalt, kombinert med virkningen av Norgespris.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Mette Sæbø ble valgt for en 2-årsperiode på årsmøtet i 2024, og er derfor på valg i år. Det samme gjelder Sondre Skjellaug, som var valgt som varamedlem for 1 år.

Mette har signalisert at hun ikke tar gjenvalg i år, mens Sondre har stilt seg villig til å ta et nytt år som varamedlem.

Innstilling

Som følge av at ingen har meldt interesse for å sitte i styret foreligger det ingen forslag til nytt styremedlem. Styret oppfordrer derfor alle seksjonseiere som kan tenke seg å bidra i styrearbeidet om å melde sin interesse, enten i forkant av eller på selve årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen innstilt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sondre Skjellaug

SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2	585 546	578 304	561 546
Kostnader fordelt etter forbruk	3	189 601	162 286	193 470
Sum driftsinntekter		**775 147**	**740 590**	**755 016**
Driftskostnader				
Styrehonorar	4	33 089	31 378	33 089
Forretningsførerhonorar		41 065	39 490	41 064
Konsulenthonorar	5	0	30 125	0
Velforeningskontingent		24 000	0	0
Drift og vedlikehold	6	191 744	104 259	263 847
Forsikringer		58 841	50 506	56 910
Kommunale avgifter	7	136 709	114 388	138 326
Fjernvarme og strøm	8	176 710	187 123	179 674
Fibertilgang		19 008	19 008	19 008
Andre driftskostnader	9	14 717	14 611	20 460
Sum driftskostnader		**695 882**	**590 887**	**752 377**
Driftsresultat		**79 265**	**149 703**	**2 639**
Renteinntekter	10	11 201	5 747	0
Årsresultat		**90 466**	**155 450**	**2 639**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		90 466	155 450	

For 2026 legges det opp til at sameiets inntekter totalt sett holdes på omtrent samme nivå som i 2025. Sammensetningen endres samtidig noe, som følge av lavere utgifter til fjernvarme, strøm og vann- og avløpsgebyrer, mens øvrige felleskostnader økes tilsvarende. Kostnadene øker derimot som følge av at det nå betales velforeningskontingent, kombinert med at den generelle prisstigningen også gjør sitt. Økt innsikt i hva det koster å få malt bygningen medfører også at styret ser behov for å avsette mer til fremtidig vedlikehold enn det som har vært gjort i foregående år.

Samlet sett viser budsjettet dermed et underskudd på i overkant av 10 tusen kroner, som i utgangspunktet tilsier at felleskostnadene burde vært økt ytterligere. Når det samtidig må kreves inn et betydelig ekstrabeløp for å dekke årets malearbeider, er styrets vurdering at dette ikke er riktig tidspunkt for å ta denne økningen. Seksjonseierne må imidlertid være forberedt på at felleskostnadene i de kommende årene vil øke mer enn den generelle prisstigningen, slik at vi i størst mulig grad sikrer at sameiet har tilstrekkelig midler til å dekke vedlikeholdsbehovene som oppstår uten å måtte be seksjonseierne om ekstra innbetalinger.

HMS-tiltak

Styret har et overordnet ansvar for å sørge for at det er trygt å bo og oppholde seg på sameiets eiendom. Den enkelte seksjonseier og beboer har samtidig et individuelt ansvar for sin egen leilighet, og ellers å melde fra til styret dersom en oppdager forhold som kan utgjøre fare eller ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Sameiet har brannalarm med automatisk varsling direkte til brannvesenet. Brannøvelse ble gjennomført i desember 2025. Beboerne oppfordres til å gjøre seg kjent med branninstruks som ligger på Vibbo og ta nødvendige forholdsregler for å unngå unødvendig utløsning av alarmen og utrykninger fra brannvesenet.

For øvrig oppfordrer styret alle til å følge anbefalinger fra eksempelvis DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap), kommunen og tilsvarende instanser.

Styrets arbeid og sammensetning

Styret har i løpet av 2025 hatt til sammen 5 ordinære møter, og ytterligere 2 møter så langt i 2026.

Styret har siden årsmøtet 15. mai 2025 bestått av:

- Ole Marius Kaarigstad, styreleder (år 1, av 2)
- Frank Gulbrandsen, styremedlem (år 1, av 2)
- Mette Sæbø, styremedlem (år 2, av 2)
- Sondre Skjellaug, varamedlem (år 1, av 1)

Sola, 27. april 2026

Ole Marius Kaarigstad /s/ Styrets leder	Frank Gulbrandsen /s/ Styremedlem	Mette Sæbø /s/ Styremedlem

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Alle beløp er oppgitt i NOK med mindre annet er angitt.

Inntekter
Innkrevde felleskostnader omfatter akontobeløp som faktureres seksjonseierne og resultatføres lineært over perioden det kreves inn for. Akontobeløpets størrelse fastsettes av styret i samsvar med sameiets vedtekter. Kostnader fordelt etter forbruk omfatter inntekter fra videresalg av vann/avløp, fjernvarme og strøm til lading. Disse resultatføres basert på målt forbruk.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Ansatte
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Sameiet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 – Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
Felleskostnader etter sameiebrøk	**435 978**	**460 656**
- Per kvadratmeter	318	336
Felleskostnader med likt beløp per seksjon		
Abonnementsavgift vann, avløp og renovasjon	87 360	79 440
Velforeningskontingent	24 000	0
Garasje	19 200	19 200
Aksesspunkt (fibertilgang)	19 008	19 008
Sum felleskostnader med likt beløp per seksjon	**149 568**	**117 648**
- Per seksjon	9 348	7 353
Sum innkrevde felleskostnader	**585 546**	**578 304**

Note 3 – Kostnader fordelt etter forbruk

	2025	2024
Vann og avløp	53 057	18 034
Fjernvarme	96 612	108 924
Strøm fra ladeanlegg	39 932	35 328
Sum kostnader fordelt etter forbruk	**189 601**	**162 286**

Note 4 – Styrehonorar

	2025	2024
Utbetalt styrehonorar	29 000	27 500
Arbeidsgiveravgift	4 089	3 878
Sum styrehonorar	**33 089**	**31 378**

SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

BALANSE

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		26 101	21 710
Avregning, fordring seksjonseiere	11	8 674	21 604
Bankinnskudd i OBOS-banken		498 709	397 448
Sum omløpsmidler		**533 484**	**440 832**
Sum eiendeler		**533 484**	**440 832**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		438 834	348 368
Sum egenkapital		**438 834**	**348 368**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
For tidlig betalte felleskostnader		38 271	23 982
Leverandørgjeld		38 432	39 457
Avregning, skyldig seksjonseiere	11	12 543	16 776
Påløpte kostnader		5 404	12 248
Sum kortsiktig gjeld		**94 650**	**92 464**
Sum egenkapital og gjeld		**533 484**	**440 832**
Pantstillelser		0	0
Garantiansvar		0	0

Sola, 27. april 2026
Styret i Sameiet Sandangersvingen 23

Ole Marius Kaarigstad /s/ Styrets leder	Frank Gulbrandsen /s/ Styremedlem	Mette Sæbø /s/ Styremedlem

Note 9 – Andre driftskostnader

	2025	2024
Driftsmateriell	3 763	1 563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	0	1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	642	0
Andre kontorkostnader	529	400
Telefon, annet	4 188	4 188
Bank- og kortgebyr	2 191	2 186
Andre driftskostnader	3 404	5 174
Sum andre driftskostnader	**14 717**	**14 611**

Note 10 – Renteinntekter

	2025	2024
Renter av bankinnskudd	11 201	5 673
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	0	74
Sum renteinntekter	**11 201**	**5 747**

Note 11 – Avregning av kostnader fordelt etter forbruk

	2025	2024
Kostnader fordelt etter forbruk	189 601	162 286
Forskuddsinnbetalinger (akonto)	-193 470	-157 458
Netto til gode (skyldig)	**-3 869**	**4 828**
- Eiendel i balansen	8 674	21 604
- Gjeld i balansen	12 543	16 776

Note 5 – Konsulenthonorar

	2025	2024
Vedlikeholdsplan	0	26 875
Juridisk bistand	0	3 250
Sum konsulenthonorar	**0**	**30 125**

Note 6 – Drift og vedlikehold

	2025	2024
Bygninger	0	3 583
VVS	2 109	0
Utvendig anlegg	0	279
Heisanlegg	25 724	24 120
Brannsikring	45 783	23 344
Ventilasjonsanlegg	1 601	1 543
Garasjeanlegg	16 216	7 055
Kostnad ifm. dugnad	1 164	1 237
Renhold ved firmaer	99 147	43 098
Sum drift og vedlikehold	**191 744**	**104 259**

Note 7 – Kommunale avgifter

	2025	2024
Vann- og avløpsavgift, forbruk	53 376	69 276
Vann- og avløpsavgift, abonnement	28 112	27 857
Renovasjonsavgift	55 220	53 020
Ekstra vann-/avløpsgebyr for 2022-2023	0	24 087
Erstatning for merutgifter i 2022-2024	0	-59 852
Sum kommunale avgifter	**136 708**	**114 388**
- Viderebelastet etter forbruk	53 057	18 034
- Andel fordelt per seksjon	87 360	79 440
- Andel fordelt etter sameiebrøk	-3 709	16 914

Andel fordelt per seksjon omfatter renovasjon og abonnementsavgift for vann og avløp. Avvik mellom innkrevd beløp og faktiske utgifter fordeles etter sameiebrøk og gjøres opp i etterfølgende perioder.

Note 8 – Fjernvarme og strøm

	2025	2024
Fjernvarme	117 244	127 973
Strøm	59 466	59 150
Sum fjernvarme og strøm	**176 710**	**187 123**
- Viderebelastet etter forbruk	136 544	144 252
- Andel fordelt etter sameiebrøk	40 166	42 871
Gjennomsnittspris for fjernvarme (kr/kWh)	1,25	1,24
Gjennomsnittspris for strøm (kr/kWh)	1,45	1,69

Forklaring av vesentlige poster og endringer

Innkrevde felleskostnader (kvm)

- De generelle felleskostnadene som kreves inn basert på sameiebrøk økes fra 26 kr/kvm til 28 kr/kvm med virkning fra april 2026.

Innkrevde felleskostnader (seksjon)

- Beløpet for vann, avløp og renovasjon reduseres i tråd med endringer i kommunale gebyrsatser. Beløpet for garasje økes nå med 10 %, etter å ha vært uendret siden starten i 2022.
- Velforeningskontingent på 125 kr/mnd per seksjon var ikke med i budsjett for 2025.

Kostnader fordelt etter forbruk

- Nedgang skyldes i hovedsak avtaler om Norgespris på både strøm og fjernvarme.
- Innkrevd beløp for fjernvarme utgjør 85 % av totalkostnaden (87 % i 2025). Tilsvarende for strøm utgjør innkrevd beløp 67 % (60 % i 2025). Resterende forbruk, som fordeles etter sameiebrøk, knytter seg til effektivitetstap i varmeanlegget og annet strømforbruk enn lading (heis, ventilasjon, belysning etc).

Styrehonorar

- Styret mottar honorar etterskuddsvis. Honoraret foreslås økt med 10,3 % fra 2025 til 2026. Honoraret vurderes for å være i den lave enden av hva som er vanlig i sameier og borettslag av vår størrelse (iht. informasjon fra OBOS Eiendomsforvaltning). Beløpene i budsjettet inkluderer arbeidsgiveravgift på 14,1%.

Drift og vedlikehold

- Økning knytter seg til oppdaterte forventninger til størrelse og hyppighet av utgifter til periodiske vedlikeholdsaktiviteter, som maling av utvendige fasader og boning av gulv i fellesarealer.

Kommunale avgifter

- Budsjettene baseres på vedtatte gebyrsatser fra Sola kommune og forventet vannforbruk på 1 130 m3 for sameiet (1 200 m3 i 2025).

Fjernvarme og strøm

- Forventet forbruk av strøm og fjernvarme, målt i kWh, er fastsatt med utgangspunkt i faktisk forbruk i 2025. For fjernvarme er det i tillegg tatt høyde for variasjoner som skyldes forskjeller i utetemperatur, slik at budsjettet reflekterer forbruk i et «normalår».
- For fjernvarme er det lagt til grunn gjennomsnittspris på 0,93 kr/kWh (1,26 kr/kWh i 2025). Tilsvarende for strøm er det brukt 1,07 kr/kWh (1,74 kr/kWh i 2025).
- Prisene som budsjettet bygger på er basert på at sameiet har Norgespris, og for øvrig de prisbetingelser hos Lyse og Lnett som var gjeldende ved inngangen til året.

Øvrige poster

- Endringer i øvrige poster knytter seg i all hovedsak til prisendringer styret var kjent med på tidspunktet for budsjettutarbeidelsen, og ellers forventet prisstigning det kommende året.

Budsjett for 2026

	2026	2025
Driftsinntekter		
Innkrevde felleskostnader (kvm)	452 430	435 978
Innkrevde felleskostnader (seksjon)	143 808	125 568
Kostnader fordelt etter forbruk	164 490	193 470
Sum driftsinntekter	**760 728**	**755 016**
Driftskostnader		
Styrehonorar	-36 512	-33 089
Forretningsførerhonorar	-43 865	-41 064
Velforeningskontingent	-24 000	0
Drift og vedlikehold	-285 443	-263 847
Forsikringer	-66 394	-56 910
Kommunale avgifter	-130 962	-138 326
Fjernvarme og strøm	-144 559	-179 674
Fibertilgang	-19 008	-19 008
Andre driftskostnader	-20 988	-20 460
Sum driftskostnader	**-771 732**	**-752 377**
Driftsresultat	**-11 004**	**2 639**

Overordnet om budsjettet

Budsjettet er et styringsverktøy som i hovedsak benyttes av styret for å komme frem til en passende størrelse på felleskostnadene som skal kreves inn fra seksjonseierne, i tillegg til at det brukes for å følge opp at sameiet til enhver tid har tilstrekkelige midler til å betale regninger etter hvert som de forfaller.

Ettersom hovedformålet med budsjettet er å ha et stabilt og fornuftig nivå på felleskostnadene over tid, er beløpene i budsjettet fastsatt med utgangspunkt i hva som antas å være et «normalår» for sameiet. I praksis betyr dette at mens løpende utgifter som strøm, forsikring og forretningsførerhonorar er budsjettert med sitt faktiske årlige beløp, er større vedlikeholdsutgifter – som typisk oppstår med flere års mellomrom – fordelt jevnt over en lengre tidsperiode. For kostnadene vil derfor beløpene i budsjettet ikke nødvendigvis være direkte sammenlignbare med regnskapet for samme periode.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 2145 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Rogaland
Løberg 22
4022 Stavanger

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SANDANGERSVINGEN 23

Organisasjonsnummer: 929371917
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Sandangersvingen 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår seksjonseier Tore Sæbø som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Sæbø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste basert på styrets kjennskap til seksjonseierne, eller etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Frammøtelisten godkjennes som grunnlag for opptelling av de stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anita Kathrine Reitan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Orientering fra styret rundt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 42 000 etter forslag fra møteleder.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Mette Sæbø ble valgt for en 2-årsperiode på årsmøtet i 2024, og er derfor på valg i år. Det samme gjelder Sondre Skjellaug, som var valgt som varamedlem for 1 år.

Mette har signalisert at hun ikke tar gjenvalg i år, mens Sondre har stilt seg villig til å ta et nytt år som varamedlem.

Innstilling
Som følge av at ingen har meldt interesse for å sitte i styret foreligger det ingen forslag til nytt styremedlem. Styret oppfordrer derfor alle seksjonseiere som kan tenke seg å bidra i styrearbeidet om å melde sin interesse, enten i forkant av eller på selve årsmøtet.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mette Sæbø

Følgende stilte til valg:
Ingen innstilt
Mette Sæbø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Skjellaug

Følgende stilte til valg:
Sondre Skjellaug



Styret representanter

Tun 7: Christer Økland
Tun 9: Øyvind Askeland
Tun 10: Kjersti Sandanger
Tun 11: Geir K.
Tun 12: Benedicte Mæland
Tun 13: Alf Enoksen

Summary for Residents of Sandangersvingen

Residents of Sandangersvingen (units 7, 9, 10, 11, 12, and 13) are responsible for maintaining common areas through mandatory membership in the local welfare association. This includes upkeep of playgrounds and guest parking. With the developer OBOS's two-year maintenance period ending, residents must now cover these costs.

2024 Estimated Budget:

- Association management: 20,000 NOK (40 hours at 500 NOK/hour)
- Membership in the Neighbourhoods Associations (includes Styreweb, Gnist app, and insurance for playgrounds): awaiting offer
- Bank account (DNB) with audit history and payment solution: approx. 2,200 NOK/year
- Lawn mowing and maintenance of common areas: approx. 120,000 NOK/year
- Snow removal and sanding: approx. 4,000 NOK per instance

The 2024 membership fee is set at 1,500 NOK per household, payable in two instalments (summer and fall), with total expected income of 174,000 NOK.

For questions, contact Bjarne Nerlandsrem, Association Chairman, at 97796838.

Info til beboere i Sandangersvingen - Velforeningen

Beboere har ansvaret for Sandangersvingen tun 7, 9, 10, 11, 12 og 13 igjennom et pliktig medlemskap i velforening. Velforeningen sørger igjennom medlemskontingent, for vedlikehold og skjøtsel av fellesområdene, inkludert lekeplasser og gjesteparkering.

Utbygger OBOS har hatt 2års pliktig skjøtsel, som nå går ut og vi må selv dekke disse utgiftene.

Referanse til reguleringsplan 0560 Skadbergbakken 2023

https://www.arealplaner.no/1124/arealplaner/558

Estimert Budsjett 2024

Velforening styrearbeid 20.000kr antatt 40 timer og 500 kr timen

Medlemskap i Vellenes fellesorganisasjon (dekker Styreweb, Gnist app og forsikring dekkende for lekeplasser). Venter på tilbud.

Bankkonto DNB med revisjonshistorikk og betalingsløsning for medlemskontingent ca. 2200kr året.

Gressklipping og vedlikeholdsavtale for alle fellesområder ca. 120.000 kr året.

Snømåking og strøing vurderes gjennom vinteren og koster omtrent 4000kr per. Gang.

Medlemskontingenten setter i 2024 til sammen 1500 kr per boenhet, delt på 2 innbetalinger Sommer og Høst.

Total inntekt 174.000 kr.

Årshjul eksempel

Måned	Oppgave
Vinter	Brøyting og strøing ved behov
April	Sommer klargjøring
Mai	Informere og utsende faktura for pliktig medlemskap
August	Avtale med anleggsgartner for vedlikehold av fellesområder (tun)
September	Inspeksjon av felles områder og lekeplasser. søke momsfritak og støtte fra kommunen
Oktober	Årsmøte og lyse ut nyvalg av styre og styreleder. Vinter klargjøring

Ta gjerne kontakt om det er noen spørsmål til dette.

Mvh,

Bjarne Nerlandsrem Styreleder Velforeningen – Sandangersvingen 60. Telefon 97796838

Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon

§ 2 Velforeningens geografiske område
Velforeningens område er definert slik når det gjelder sameiet:
Reguleringsplan 0414 som om befatter i hovedsak Tun 7, 9, 10, 11, 12 og 13
Velforeningens område er definert slik når det gjelder velforeningen:
(Sett inn en beskrivelse av foreningens avgrensning og eventuelt kart)

§ 3 Juridisk person
Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemskap
Enhver boligeier i Sandangersvingen boligfelt disponerer fellesområder, tun, benker, lekeplasser og gjeste parkeringsplasser og er pliktig medlem i foreningen.
Den ideelle eierandel av friareal, fellesareal og anlegg (tilpasses) kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen. Ved salg av eiendommen skal selger/medlemmet skriftlig opplyse overfor ny eier dennes forpliktelser som medlev av veilaget.
Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.
Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen.
Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal sletter informasjonen når det ikke lenger er behov for den.
Medlemmene forplikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøtet.

§ 5 Kontingent
Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode
Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall a vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne m.v.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndriving.

§ 6 Årsmøte
Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av *oktober* måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være

For velforeninger med pliktig medlemskap som utgjør et sameie

Dersom medlemmene i velforeningen er sameiere av en felles gjenstand, må man følge fremgangsmåten i sameieloven ved opprettelse av vedtekter i foreningen.
«Sameiegjenstanden» vil ofte bestå av fellesområder, interne veier, gjerne også lekeplasser og biloppstillingsplasser/garasjeanlegg.
Vellenes Fellesorganisasjon anbefaler at det opprettes separate vedtekter for velforeningen (se under) og for sameiet. Styresammensetning kan være den samme i begge enhetene.
Vi har likevel valgt å utarbeide forslag til vedtekter for velforeninger med pliktig medlemskap som utgjør et sameie.
En bør da skille mellom vedtak i

- Sameiesaker, det vil si saker som sameiet skal gjøre vedtak i som eiere
- Velforeningssaker, saker av allmennyttig karakter og fellessaker der vellet ønsker å uttale seg

i protokollen.
Vær oppmerksom på at vedtekter i utgangspunktet kan være fastsatt av kommunen eller utbygger i tilknytning til boligprosjektet. Det kan da ligge begrensninger i forhold til å endre vedtektene for sameiet.
Vedtektene kan kun innføres dersom alle sameierne blir enige om vedtektene. Dersom enighet ikke oppnås kan vedtektene fastsettes ved flertallsvedtak, men de må da ha godkjenning av tingsretten for å være gyldige.
Lov om sameige: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6

Forslag til vedtekter

Foreningens navn .....
Stiftet .....

§ 1 Formål
NN vel er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.
Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 2, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal / eiendom.
Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.
Velforeningen skal i sitt arbeid bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstsvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.
Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.
Velforeningen representerer befolkningen i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører områdets og befolkningens interesser.
Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.
Vellet skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 9 Styret
Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.
Styret skal bestå av
- Leder
- Kasserer
- Styremedlemmer som representerer hvert tun.
-

Styret konstituerer seg selv.
Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.
Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 500.000.
Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.
Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.
Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Eventuelt tillegg:
Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer er fastsatt og vedlagt vedtektene.
Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 10 Regnskap og revisjon
Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 Vedtektsendringer
Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 12 Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
Ved behandling av saker må det skilles mellom saker som følger av sameieloven og saker som behandles som velforeningssak.
Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan (evt. kan ikke) skje ved fullmakt.
Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.
Årsmøtet skal behandle følgende saker:
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen og tellekorps
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av
    a. Leder
    b. Styremedlemmer
    c. Varamedlemmer
    d. Revisorer for 1 år
    e. Valgkomite med 3 medlemmer for 1 år

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.
Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.
Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål, jfr. også «lov om sameige».
Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene (evt. minst 10 medlemmer i små foreninger) kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 8 Medlemsmøter

sameie av 18. juni 1965 til anvendelse.

Kommentarer til forslaget
Det er viktig at velforeningen skiller klart mellom sameiesaker og velforeningssaker. Sameiesakene knytter seg til det man eier sammen og forvaltningen av dette. Administrativt kan oppgaver settes bort til velforeningen. Som eksempel nevner vi drift og vedlikehold av lekeplasser, veinett, belysning langs veien og vårrydding av områdene omkring sameiet m.v. Dette kan ha betydning for å kunne få kompensert betalte merverdiavgifts-utgifter. Utgifter som er knyttet til lekeplasser, ballplasser, miljøanlegg – som er åpen for alle – er eksempler på dette. På den annen side vil fellesutgifter som har økonomisk verdi for det enkelte medlem ikke gi grunnlag for mva-kompensasjon.
Les mer om dette under MVA-kompensasjon

Til § 4 Medlemskap:
Mulige tillegg:
For de situasjoner der medlemskap ikke inntrer automatisk, men hvor det kreves en aktiv handling for å bli medlem, kan årsmøtet ved unnlatt innmelding kreve:
- at innmelding foretas uten ugrunnet opphold
- erstatning.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Til § 9 Styret
Alternativ formulering:
Styret skal bestå av
- Leder
- Nestleder
- Sekretær
- Kasserer
- x styremedlemmer
- personlige varamedlemmer til styret

Noen kan ønske å ha klarere beskrevet hva som er styrets oppgaver og plikter. Det er imidlertid viktig å huske på at – jo mer detaljer, jo lettere er det å fraskrive seg oppgaver som ikke er nevnt.
Eventuelt tillegg:
Styret skal:
- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta med lemmenes interesser overfor andre instanser
- stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. (F. eks. bør kursansvarlig i velforeningen være styremedlem).
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.
Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som 10

Introduksjon til den nye Velforeningen for Sandangersvingen Tun 7, 9, 10, 11, 12 og 13

Kjære beboer,

Vi er glade for å kunngjøre at Sandangersvingen nå har etablert en ny velforening for Tun 7, 9, 10, 11, 12 og 13. Denne velforeningen er pålagt av kommunen og vil spille en viktig rolle i vedlikeholdet og skjøtselen av våre fellesområder.

Formålet med velforeningen:

- Velforeningen eier og har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene i Sandangersvingen.
- Medlemskapet er obligatorisk for alle boenheter som grenser til tunene.

Bakgrunn:

- Tidligere har OBOS, som vår utbygger, hatt ansvaret for skjøtsel av områdene i de første to årene. Nå som denne perioden er over, overtar velforeningen ansvaret for vedlikeholdet.
- Dette inkluderer å leie inn en anleggsgartner for å sikre at våre fellesområder holdes i god stand.

Årshjul og aktiviteter:

- **Vinter:** Brøyting og strøing ved behov.
- **April:** Klargjøring for sommeren.
- **Juni:** Utsendelse av faktura for obligatorisk medlemskap og avtale med anleggsgartner for vedlikehold.
- **August:** Inspeksjon av fellesområder og lekeplasser.
- **September:** Årsmøte og valg av nytt styre og styreleder.
- **Oktober:** Klargjøring for vinteren.

Estimert budsjett for 2024:

- Styrearbeid: 20,000 kr (antatt 40 timer à 500 kr per time).
- Medlemskap i Vellenes Fellesforbund (inkluderer Styreweb, Gnist app og forsikring): 2200 kr.
- Gressklipping og vedlikeholdsavtale med anleggsgartner: 120,000 kr.
- Snømåking og strøing: 4000 kr per gang.
- Medlemskontingent: 1500 kr per boenhet, delt på to innbetalinger i juni og oktober. Totale inntekter: 174,000 kr.

Medlemskap og vedtekter:

- Alle boligeiere i Sandangersvingen som grenser til tunene er pliktige medlemmer i foreningen.
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

Eventuelt tillegg:
Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode

Til § 12. Oppløsning
Vær oppmerksom på at vedtekter i utgangspunktet kan være fastsatt av kommunen eller utbygger i tilknytning til boligprosjektet. Det kan da ligge begrensninger i forhold til å endre vedtektene for sameiet og oppløse sameiet. Dersom det er aktuelt å oppløse et realsameie (eiendom knyttet til rettigheter, anbefaler vi å benytte vår juridiske samarbeidspartner).
Det bør være en omstendelig prosess å oppløse foreningen. Selv om aktiviteten kan ligge nede i en lengre periode, vil det være lettere å komme i gang igjen, når man har en eksisterende forening å bygge på.

Introduction to the New Residents' Association for Sandangersvingen Courtyards 7, 9, 10, 11, 12, and 13

Dear Resident,

We are pleased to announce the establishment of a new Residents' Association for Sandangersvingen Courtyards 7, 9, 10, 11, 12, and 13. This association is mandated by the municipality and will play an essential role in the maintenance and care of our communal areas.

Purpose of the Residents' Association:

- The Residents' Association owns and is responsible for the maintenance of the communal areas in Sandangersvingen.
- Membership is mandatory for all housing units that border the courtyards.

Background:

- Previously, OBOS, as our developer, was responsible for the maintenance of these areas during the first two years. Now that this period has ended, the Residents' Association will take over the maintenance responsibilities.
- This includes hiring a landscape gardener to ensure that our communal areas are well maintained.

Annual Plan and Activities:

- **Winter:** Snow removal and sanding as needed.
- **April:** Preparation for summer.
- **June:** Distribution of the invoice for mandatory membership and contract with a landscape gardener for maintenance.
- **August:** Inspection of communal areas and playgrounds.
- **September:** Annual meeting and election of a new board and chairperson.
- **October:** Preparation for winter.

Estimated Budget for 2024:

- Board activities: 20,000 NOK (estimated 40 hours at 500 NOK per hour).
- Membership in the Federation of Residents' Associations (includes Styreweb, Gnist app, and insurance): 2,200 NOK.
- Lawn mowing and maintenance contract with a landscape gardener: 120,000 NOK.
- Snow removal and sanding: 4,000 NOK per occurrence.
- Membership fee: 1,500 NOK per housing unit, split into two payments in June and October. Total revenue: 174,000 NOK.

Membership and Bylaws:

- All homeowners in Sandangersvingen bordering the courtyards are mandatory members of the association.
- Vedtektene våre vil tydelig skille mellom sameiesaker og velforeningssaker for å sikre god forvaltning av fellesområdene.

Kontakt og kommunikasjon:

- Vi vil bruke Styreweb og Gnist app for å kommunisere med alle medlemmene.
- Medlemsinformasjon som epost og mobilnummer vil bli håndtert på en sikker måte og kun brukes for å informere om foreningens aktiviteter.

Hva skjer nå?

- I juni vil vi sende ut faktura for medlemskontingenten.
- Årsmøtet avholdes i september, hvor vi vil diskutere årsregnskap, budsjett og velge nytt styre.

Vi ser frem til et fruktbart samarbeid for å gjøre Sandangersvingen til et enda bedre sted å bo. Din deltakelse og engasjement er avgjørende for å sikre et godt bomiljø og velfungerende fellesområder.

Vennlig hilsen,
Bjarne Nerlandsrem – Styreleder Velforeningen

Sandangersvingen 60

- Our bylaws will clearly distinguish between condominium issues and Residents' Association issues to ensure proper management of communal areas.

Contact and Communication:

- We will use Styreweb and the Gnist app to communicate with all members.
- Member information such as email addresses and mobile numbers will be handled securely and used only to inform about the association's activities.

What Happens Next?

- In June, we will send out invoices for the membership fee.
- The annual meeting will be held in September, where we will discuss the annual accounts, budget, and elect a new board.

We look forward to fruitful cooperation in making Sandangersvingen an even better place to live. Your participation and engagement are crucial to ensuring a good living environment and well-functioning communal areas.

Best regards,

Char of the Board – Bjarne Nerlandsrem, Sandangersvingen 60

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13.

Hvem kan delta på møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem. Du har rett til å møte ved fullmektig

Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13



Innkalling til årsmøte 2026

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Årsberetning 2025Velforeningen Sandangersvingen 7–13

Styret legger frem årsberetning for Velforeningen Sandangersvingen 7–13 for 2025.

2025 har vært et innkjøringsår for velforeningen. Det var første år med innkreving av kontingent, og flere rutiner knyttet til økonomi, årsmøte, saksbehandling og leverandøroppfølging er nå i ferd med å komme på plass.

Styret har gjennomgått og godkjent årsregnskapet for 2025.

Regnskapet viser inntekter på 177 000 kr,

kostnader på 109 500 kr og et positivt årsresultat på 68 034 kr. Ved utgangen av 2025 hadde velforeningen 68 034 kr i egenkapital/bankinnskudd.

Styret har tatt i bruk Bate og Bate-portalen for å få bedre struktur på innkalling, dokumentasjon og behandling av saker.

I perioden har styret fulgt opp fellesområder, grøntvedlikehold, parkering, renovasjonsstasjoner og innspill fra beboere og sameier. Flere av sakene legges frem som egne saker på årsmøtet.

Det har vært befaring med TS Maskin om grøntvedlikehold. Styret følger opp avtalen videre, inkludert utskifting av døde planter, såing, gjødsling og øvrig vedlikehold av grøntområdene. Den ordinære avtalen med TS Maskin er en treårig avtale som styret vurderer som gunstig, og den foreslås videreført.

Parkering og bruk av uteområder er fulgt opp med informasjon til beboerne. Styret ønsker i første omgang å løse dette gjennom informasjon, sunn fornuft og hensynsfull bruk av fellesarealer.

Det er også meldt inn utfordringer med avfall ved renovasjonsstasjonene. Renovasjon er Sola kommunes ansvar, men styret ønsker å bidra med informasjon slik at avfall ikke settes utenfor containerne.

Styret ønsker god representasjon fra hele området, gjerne med ett styremedlem fra hvert tun. Per nå mangler det kun én kandidat fra tun 11 for å oppnå ønsket representasjon. Beboere fra tun 11 oppfordres derfor spesielt til å melde interesse eller nominere en kandidat.

Det har tidligere ikke vært utbetalt styrehonorar eller godtgjørelse for styrearbeid i velforeningen. For året 2026 er det første gang styret foreslår at det settes av midler til styrehonorar/godtgjørelse. Dette vil ikke gjøre styrearbeidet lukrativt, men kan bidra til å anerkjenne arbeidet som legges ned og gjøre det noe mer attraktivt å ta på seg styreverv.

Styret takker beboere og sameier for innspill og engasjement, og ser frem til videre samarbeid for å holde fellesområdene ryddige, trygge og trivelige.

Forslag til budsjett 2026

Styret foreslår å videreføre kontingenten uendret for 2026. Forventede inntekter er 174 000 kr.

Tirsdag 02.06.2026, kl. 18:00

Ute på tun 13, ved Sandangersvingen 5 og 7

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av et medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Sosialt tiltak i gaten

6 Bed ved innkjørsel til garasje blokk 46

7 Parkering – best practice og bruk av uteområder

8 Skade på trapp, sandkasser og rengjøring ved Sandangersvingen 5

9 Generalforsamling, vedtekter og fastsettelse av kontingent

10 Dugnad – rengjøring og vedlikehold av benker, bord og annet treverk

11 Vedlikehold av grøntområder, gjødsling, busker og skader på gress

12 Søppelhåndtering ved renovasjonsstasjoner

13 Valg

13.1 Valg av styreleder for to år

13.2 Valg av styremedlem for to år

13.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret vurdere tiltak for bedet ved innkjørsel til garasje ved blokk 46, herunder bark, grus, stein eller annen enkel løsning. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltak innenfor en ramme på inntil 1 500 kr. Eventuell asfaltering eller større opparbeidelse skal ikke gjennomføres uten særskilt vurdering og ny godkjenning dersom kostnaden overstiger vedtatt ramme.

Styrets innstilling: Styret vurderer at dette er en konkret fysisk endring av fellesområde, og at det bør vurderes nærmere med hensyn til ansvar, kostnad, estetikk, drenering og eventuell avklaring med berørte sameier/beboere. Det bør ikke tas endelig beslutning om asfalt eller steinlegging uten nærmere vurdering av løsning.

En enkel intern løsning med grus/stein kan være rimelig. Dersom området skal asfalteres, må dette settes ut og vil ha vesentlig høyere kostnad.

Intern/dugnad: ca. 1 500 kr for grus/stein
Eksternt/asfalt: ca. 7500 - 15000 kr

7. Parkering – best practice og bruk av uteområder

Det er meldt inn bekymring for at det tidvis står mange biler parkert på uteområdene. Dette tar opp plass som kunne vært brukt til sykling og lek, og kan i verste fall skape dårlig sikt og farlige situasjoner.

Det ønskes en diskusjon om hva som bør være god praksis for parkering i området, særlig der enkelte har to biler og kun én parkeringsplass. Det er også vist til at dersom mange står parkert på fortau eller uteområder, blir det lettere for gjester og andre å gjøre det samme.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utarbeide og sende ut informasjon til beboerne om parkeringssituasjonen i Sandangersvingen, herunder at området er regulert med 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og at gjesteparkering er en felles ressurs som ikke bør benyttes som fast parkering over tid.

Styret bes samtidig oppfordre beboerne til å vise sunn fornuft og hensyn ved parkering, særlig med tanke på trafikksikkerhet, lek, sikt, fremkommelighet og bruk av fellesarealer. enkel skilting eller merking dersom dette vurderes nødvendig.

Styrets innstilling: Styret vurderer dette som en viktig sak, men også som en sak der handlingsrommet er begrenset av hvordan området er regulert og etablert.

Hele Sandangersvingen er regulert med 1,5 parkeringsplasser per boenhet. I praksis betyr dette at hver boenhet har én fast parkeringsplass, mens den resterende kapasiteten er fordelt som gjesteparkering/felles parkeringskapasitet. Det finnes også noen ekstra parkeringsplasser nede ved søppelanlegget mot Tunbakken.

Dette innebærer at området ikke er planlagt eller dimensjonert for at alle boenheter skal ha fast parkering for to biler. Styret har forståelse for at dette er upraktisk for mange, særlig for husstander med to biler. Samtidig er det viktig å presisere at gjesteparkering er en felles ressurs. Dersom enkelte beboere bruker gjesteparkering som fast parkering for bil nummer to, vil dette i praksis redusere tilgjengeligheten for andre beboere, gjester og felles bruk. Det kan også oppleves som at man benytter seg av parkeringskapasitet som tilhører fellesskapet, eller som i

Budsjettet tar utgangspunkt i ordinær drift, forretningsfører honorar, administrasjon, foreslått styrehonorar/godtgjørelse og nødvendig drift og vedlikehold av fellesområdene.

Styret foreslår samtidig å øke rammen for drift og vedlikehold sammenlignet med opprinnelig budsjettgrunnlag, slik at nødvendige tiltak på grøntområder, fellesområder og innmeldte saker kan følges opp. Dette gir et budsjettert underskudd som dekkes av opparbeidet egenkapital fra 2025.

Spesifisering av drift og vedlikehold

Styret i Velforeningen Sandangersvingen 7–13

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til budsjett for 2026 med samlede kostnader på 187 070 kr og forventede inntekter på 174 000 kr.

Kontingenten for 2026 videreføres uendret.

Budsjettert underskudd på 13 070 kr dekkes av opparbeidet egenkapital fra 2025.

Styret gis fullmakt til å prioritere drift, vedlikehold og mindre tiltak innenfor vedtatt budsjettramme.

Styrets innstilling: Styret foreslår at budsjettet for 2026 vedtas med samlede kostnader på 187 070 kr og forventede inntekter på 174 000 kr. Kontingenten videreføres uendret for 2026.

Det budsjetterte underskuddet på 13 070 kr foreslås dekket av opparbeidet egenkapital fra 2025. Regnskapet for 2025 viser egenkapital/bankinnskudd på 68 034 kr, slik at velforeningen har handlingsrom til å dekke dette uten å øke kontingenten.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Det er i budsjettet lagt opp til kr 22 820,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 22 820kr.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sosialt tiltak i gaten

Det er foreslått å undersøke om det er behov og interesse for å skape noe sosialt i gaten. Dette kan for eksempel være grilling og felles opprydding i tunene i forkant av 17. mai. Formålet er å skape bedre naboskap og gi beboerne en anledning til å bli bedre kjent.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret undersøke interessen for en sosial dugnads-/grillDag i gaten, og eventuelt legge til rette for dette innenfor en økonomisk ramme på inntil 5 000 kr, gitt det vil være en frivillig koordinator for dette.

Styrets innstilling: Styret vurderer dette som et positivt trivselstiltak som kan gjennomføres dersom det er interesse blant beboerne og noen ønsker å bidra praktisk.

6. Bed ved innkjørsel til garasje blokk 46

Det er meldt inn at bedet til venstre ved innkjørsel til garasje ved blokk 46 har dårlige vekstforhold. Det foreslås derfor at området steinlegges eller asfalteres.

10. Dugnad – rengjøring og vedlikehold av benker, bord og annet treverk

Styret foreslår at velforeningen arrangerer dugnad for rengjøring og vedlikehold av felles uteområder. Dette gjelder blant annet benker, bord og annet treverk som bør behandles med algemiddel, vaskes og beises ved behov.

Dugnaden kan også omfatte enkel opprydding i tun og fellesarealer. Styreleder har høytrykkspyler som kan lånes ut til dugnaden, slik at flere oppgaver kan gjennomføres uten å sette arbeidet ut eksternt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at velforeningen arrangerer dugnad for rengjøring og vedlikehold av felles uteområder. Dugnaden kan blant annet omfatte behandling av benker, bord og annet treverk med algemiddel, vask, beising og enkel opprydding. Styret gis fullmakt til å kjøpe inn nødvendige materialer og utstyr innenfor en økonomisk ramme på inntil 3 000 kr.

Styrets innstilling: Styret vurderer dette som godt egnet dugnadsarbeid. Tiltaket kan gi bedre trivsel, penere fellesområder og lavere kostnader enn om arbeidet settes ut til ekstern leverandør.

Det bør settes av en mindre økonomisk ramme til innkjøp av beis, børster, spray, algemiddel og annet nødvendig utstyr.

Intern/dugnad: ca. 3 000 kr til beis, børster, spray og algemiddel
Eksternt: Ikke aktuelt
Foreslått ramme: 3 000 kr

11. Vedlikehold av grøntområder, gjødsling, busker og skader på gress

Det er kommet innspill fra beboere om behov for bedre oppfølging av grøntområdene i velforeningen. Innspillet gjelder blant annet gjødsling av bakker og gress, klipping av busker, reparasjon av skadet gress og at det ikke bør brukes midler som skader gresset ved kantklipping eller kantvedlikehold.

Det er spesielt påpekt at bruk av kjemiske midler langs kantstein kan skade gresset, og at områder med ødelagt gress bør repareres med ny såing.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering. Styret har fulgt opp grøntvedlikeholdet med TS Maskin gjennom befaring, og det er avklart at eddiksyre eller tilsvarende behandling som skader gress ikke lenger skal benyttes langs kantstein.

TS Maskin skal så i skadde gressområder og gjødsle når det kommer regn, samt skifte ut døde planter. Styret gis fullmakt til å følge opp grøntvedlikehold, utskifting av døde planter, gjødsling, såing og buskeklipping innenfor en økonomisk ramme på inntil 20 000 kr.

Styrets innstilling: Styret har hatt befaring med TS Maskin for å følge opp grøntvedlikeholdet. På befaringen ble det avklart at TS Maskin har brukt eddiksyre mot gress langs kantstein. Dette har medført skade på enkelte gressområder. TS Maskin har bekreftet at de skal slutte med denne praksisen.

TS Maskin skal også så i skadde områder og gjødsle når det kommer regn, slik at frø og gjødsel får bedre effekt. Styret følger opp at dette faktisk blir gjennomført.

Styret vurderer at deler av gresset som ikke er utsatt for gangtrafikk ser ut til å komme seg fint etter vinteren. Mai har vært

praksis er knyttet til andres eiendom/rettigheter.

Styret vurderer at det i første omgang bør legges vekt på informasjon, felles forståelse og sunn fornuft fremfor streng regulering eller kostbare tiltak. Målet bør være at beboerne viser hensyn, unngår parkering på fortau, leke-/oppholdsarealer og uoversiktlige steder, og at gjesteparkering ikke brukes som fast parkeringsplass over tid.

Styret ønsker derfor å informere beboerne om reguleringsgrunnlaget, forklare begrensningene i parkeringskapasiteten, og oppfordre til en praksis som ivaretar både trafikksikkerhet, trivsel og rettferdig bruk av fellesarealene.

Intern oppfølging informasjonsskriv

8. Skade på trapp, sandkasser og rengjøring ved Sandangersvingen 5

Det er meldt inn at trappen ved siden av Sandangersvingen 5 har en sprekk som bør utbedres for å unngå frostspreng på vinteren. Det foreslås også at det plasseres kasser med sand ved trappene på begge sider av Sandangersvingen 5, da disse kan bli farlig glatte på vinteren. Videre foreslås det at trappene rengjøres før 17. mai hvert år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret følge opp nødvendig mindre utbedring av sprekk i trapp ved Sandangersvingen 5, samt plassering av sandkasse/sandberedskap og årlig rengjøring av trappene før 17. mai. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltakene innenfor en økonomisk ramme på inntil 3 000 kr.

Styrets innstilling: Styret vurderer dette som en kombinasjon av vedlikehold, sikkerhet og vinterberedskap. Dette kan trolig gjennomføres som et internt tiltak med innkjøp av støp/reparasjonsmasse, sand og sandkasse.

Intern/dugnad: ca. 3 000 kr til støp/reparasjonsmasse, sand og kasse
Eksternt: Ikke vurdert
Foreslått ramme: 3 000 kr

9. Generalforsamling, vedtekter og fastsettelse av kontingent

Det er meldt inn merknader til at velforeningen etter forslagsstillers vurdering ikke har avholdt generalforsamling i tråd med vedtektene over flere år. Det vises særlig til vedtektenes punkt 6A om at generalforsamlingen fastsetter kontingenten, og at manglende generalforsamling skaper uklarhet rundt grunnlaget for innkreving av kontingent.

Forslagsstiller uttrykker samtidig ønske om et konstruktivt samarbeid fremover.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering. Styret skal fremover sikre at generalforsamling/årsmøte gjennomføres i tråd med vedtektene, og at budsjett og kontingent for kommende år behandles før innkreving. Velforeningen bruker Bate og Bate-portalen som støtte for innkalling, saksbehandling og gjennomføring.

Styrets innstilling: Styret tar merknaden til orientering. Det er viktig at velforeningen fremover har tydelige rutiner for innkalling, gjennomføring av årsmøte/generalforsamling, behandling av regnskap, budsjett og fastsettelse av kontingent.

Velforeningen bruker nå Bate og Bate-portalen, som gir en bedre struktur for innkalling, saksbehandling og gjennomføring.

13. Valg

13.1 Valg av styreleder for to år

Det ønskes kandidater til vervet som styreleder. Nåværende styreleder er Bjarne Nerlandsrem.

Forslag til vedtak: Styreleder velges på årsmøtet.

13.2 Valg av styremedlem for to år

Styret ønsker representasjon fra hvert tun. Følgende kandidater er foreslått:

TunKandidatTun 7Kjetil SkårTun 9Øyvind AskelandTun 10Kjersti SandangerTun 11Kandidat manglerTun 12Benedicte Mæland, gjenvalgTun 13Alf Enoksen, gjenvalg

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger styremedlemmer for to år i henhold til kandidater som fremmes før eller på årsmøtet.

kald, og veksten har derfor kommet senere enn normalt, men grøntområdene ser nå bedre ut enn tidligere i vår.

Det er også gjennomført befaring hvor flere døde planter er identifisert. TS Maskin har startet arbeidet med å plante nye planter-

Styret registrerer samtidig at det tar tid og krever en del oppfølging å få leverandør til å gjennomføre arbeidene til avtalt tid og kvalitet. TS Maskin var likevel klart billigst av tilbudene velforeningen mottok, og styret vurderer det derfor som riktig å fortsette oppfølgingen, men med tydeligere krav til kvalitet, utførelse og respons.

Behovet for grøntvedlikehold vurderes å være noe større enn opprinnelig avtalt ramme på 10 000 kr. Det foreslås derfor en ramme på 20 000 kr for videre oppfølging.

Forventet samlet behov: ca. 20 000 kr
Foreslått ramme: 20 000 kr

12. Søppelhåndtering ved renovasjonsstasjoner

Det er observert at enkelte beboere setter fra seg avfall utenfor avfallscontainere når containerne er fulle. Dette medfører at problemet overføres til andre beboere og til fellesskapet.

Når søppel blir stående utenfor containerne, kan dyr, spesielt fugler, spre avfallet utover området. Det kan også øke risikoen for at andre skadedyr etablerer seg. Dette gir dårligere bomiljø, mer forsøpling og unødvendig ekstraarbeid for beboere og styret.

Dersom én container er full, finnes det flere renovasjonsstasjoner/containere i området. Det skal derfor normalt ikke være grunn til å sette avfall utenfor containerne.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret følge opp søppelhåndtering ved renovasjonsstasjonene gjennom informasjon og enkel skilting. Det skal tydelig informeres om at avfall ikke skal settes utenfor containerne, og at beboere må bruke en annen container i området dersom den nærmeste er full. Styret gis fullmakt til å bruke inntil 2 000 kr på skilting og informasjon. Klager knyttet til fulle containere eller tømming rettes til Sola kommune.

Styrets innstilling: Styret vurderer dette som en viktig trivsels- og hygieneutfordring. Velforeningen har ikke ansvar for selve renovasjonsordningen. Det er Sola kommune som håndterer renovasjon og mottar klager knyttet til tømming, fulle containere og avfallshåndtering.

Samtidig kan velforeningen bidra med informasjon og tydelig skilting for å minne beboere om riktig bruk av renovasjonsstasjonene. Målet er å redusere forsøpling, unngå skadedyr og sikre at fellesområdene holdes ryddige.

Styret foreslår at det settes opp enkel skilting ved renovasjonsstasjonene med tydelig beskjed om at avfall ikke skal settes utenfor containerne, og at beboere må bruke en annen container dersom den nærmeste er full.

Intern oppfølging: ca. 1 000–3 000 kr til enkel skilting/informasjon
Eksternt: Ikke aktuelt
Foreslått ramme: 2 000 kr

2284 Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		3 750	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		64 284	0
Sum omløpsmidler		**68 034**	**0**
SUM EIENDELER		**68 034**	**0**

2284 Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		177 000	0	174 000
Sum Inntekter		**177 000**	**0**	**174 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	22 820
Forretningsførerhonorar		15 625	0	37 500
Drift og vedlikehold	1	93 750	0	108 000
Administrasjonskostnader		125	0	5 500
Sum kostnader		**109 500**	**0**	**173 820**
Driftsresultat		**67 500**	**0**	**180**
Finansielle poster				
Renteinntekter		534	0	0
Netto finanskostnader		**-534**	**0**	**0**
Resultat	**2**	**68 034**	**0**	**180**

Noter 2284 Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6630 Vedlikehold uteområde	93 750	0
Sum	**93 750**	**0**

2284 Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		68 034	0
Sum egenkapital	**3**	**68 034**	**0**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 034**	**0**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Nerlandsrem	Kjersti Sandanger	Alf Enoksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

Styreleder	Bjarne Nerlandsrem (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Kjersti Sandanger (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Alf Enoksen (sign.)	18.05.2026

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**68 034**	**0**
Endring arbeidskapital	**68 034**	**0**
Omløpsmidler	**68 034**	**0**
Arbeidskapital	**68 034**	**0**

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Annen Egenkapital	68 034	68 034	0
Sum Egenkapital	**68 034**	**68 034**	**0**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Forsikringsavtale

Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13 er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet med polisenummer Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon fra styret

Om Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13 ligger i Sola kommune og består av 1 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 923109684.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Bjarne Nerlandsrem
Styremedlem, Kjersti Sandanger
Styremedlem, Alf Enoksen

Styrets arbeid i perioden

ÅRSBERETNING 2026 – SANDANGERSVINGEN VELFORENING

Innledning
Sandangersvingen Velforening omfatter tun 7, 9, 10, 11, 12 og 13, og har som formål å forvalte, drifte og vedlikeholde fellesområdene til beste for beboerne.
2026 har vært et år med stabil drift og videre etablering av gode rutiner for vedlikehold og administrasjon.
Styre og organisering
Velforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og representanter fra de ulike tunene.
Styre og styreleder har ikke mottatt lønn eller andre økonomiske godtgjørelser siden oppstart i 2019.
Styreleder bruker anslagsvis 50–60 timer per år på oppfølging av henvendelser fra kommune og beboere, samt forvaltning av vedlikeholdskontrakter.
Det er behov for å utrede økonomiske godtgjørelser for styret og det arbeidet som utføres.
Økonomi
Foreningen har 116 boenheter som har betalt kontingent i 2026.
Kontingenten har vært 1.500 kr per boenhet.
Omtrentlige nøkkeltall for året:

Inntekter: ca. 177.000 kr (inkludert renteinntekter)
Kostnader: ca. 110.000 kr
Årsresultat: ca. 68.000 kr i overskudd
Overskuddet tas med videre for å dekke fremtidige vedlikeholdsbehov og uforutsette kostnader.

Drift og vedlikehold
Det er gjennomført ordinær drift av fellesområdene, inkludert gressklipping og generell skjøtsel.
Det oppstod én situasjon med behov for snøbrøyting hvor leverandør ikke klarte å stille i tide grunnet kapasitet og planlegging. Dette vil bli fulgt opp videre.

Det er identifisert behov for:

Inspeksjon og vedlikehold av lekeplasser
Oljing og vedlikehold av benker og annet treverk
Oppfølging av beplantning og grøntområder
Dette vil medføre kostnader i kommende perioder.

Styrets planer fremover

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026
(medlemmets underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av medlemmet.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

BATE

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13 tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Ute på tun 13, ved Sandangersvingen 5 og 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Bjarne Nerlandsrem ble valgt til møteleder og Kjersti Sandanger ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av et medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Sara Kornberg ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var totalt 27 fremmøtte på årsmøtet. Det var ingen godkjente fullmakter registrert.

Møteleder var også valgt styreleder og avstod fra å stemme i sakene.

Det ble derfor normalt avgitt maksimalt 26 stemmer ved avstemmingene.

Det var ingen avstemminger der utfallet var nært simpelt flertall.

Øystein Heigre Steen møtte som representant for Eventus Solahagen barnehage.

Styret følger opp med Eventus for å få bekreftet at Øystein kan registreres som fast kontaktperson/representant i Bate.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble vedtatt godkjent som velforeningens regnskap for 2025

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Årsberetning 2025 Velforeningen Sandangersvingen 7–13

Styret legger frem årsberetning for Velforeningen Sandangersvingen 7–13 for 2025.

2025 har vært et innkjøringsår for velforeningen. Det var første år med innkreving av kontingent, og flere rutiner knyttet til økonomi, årsmøte, saksbehandling og leverandøroppfølging er nå i ferd med å komme på plass.

Styret har gjennomgått og godkjent årsregnskapet for 2025.

Regnskapet viser inntekter på 177 000 kr,

kostnader på 109 500 kr og et positivt årsresultat på 68 034 kr. Ved utgangen av 2025 hadde velforeningen 68 034 kr i egenkapital/bankinnskudd.

Styret har tatt i bruk Bate og Bate-portalen for å få bedre struktur på innkalling, dokumentasjon og behandling av saker.

Styret orienterte også om at det rett før årsmøtet ble sjekket med Bate om velforeningen har forsikringsdekning. Bate har sendt henvendelse til If for å innhente tilbud på relevant forsikring. Styret vurderer at velforeningen bør ha nødvendig forsikringsdekning knyttet til ansvar, styrearbeid og eventuell dugnadsaktivitet/fellesområder. Det ble informert om at dette kan medføre økte kostnader for velforeningen. Styret følger opp saken videre når tilbud foreligger.

I perioden har styret fulgt opp fellesområder, grøntvedlikehold, parkering, renovasjonsstasjoner og innspill fra beboere og sameier. Flere av sakene legges frem som egne saker på årsmøtet.

Det har vært befaring med TS Maskin om grøntvedlikehold. Styret følger opp avtalen videre, inkludert utskifting av døde planter, såing, gjødsling og øvrig vedlikehold av grøntområdene. Den ordinære avtalen med TS Maskin er en treårig avtale som styret vurderer som gunstig, og den foreslås videreført.

Parkering og bruk av uteområder er fulgt opp med informasjon til beboerne. Styret ønsker i første omgang å løse dette gjennom informasjon, sunn fornuft og hensynsfull bruk av fellesarealer.

Det er også meldt inn utfordringer med avfall ved renovasjonsstasjonene. Renovasjon er Sola kommunes ansvar, men styret ønsker å bidra med informasjon slik at avfall ikke settes utenfor containerne.

Styret ønsker god representasjon fra hele området, gjerne med ett styremedlem fra hvert tun. Per nå mangler det kun én kandidat fra tun 11 for å oppnå ønsket representasjon. Beboere fra tun 11 oppfordres derfor spesielt til å melde interesse eller nominere en kandidat.

Det har tidligere ikke vært utbetalt styrehonorar eller godtgjørelse for styrearbeid i velforeningen. For året 2026 er det første gang styret foreslår at det settes av midler til styrehonorar/godtgjørelse. Dette vil ikke gjøre styrearbeidet lukrativt, men kan bidra til å anerkjenne arbeidet som legges ned og gjøre det noe mer attraktivt å ta på seg styreverv.

Styret takker beboere og sameier for innspill og engasjement, og ser frem til videre samarbeid for å holde fellesområdene ryddige, trygge og trivelige.

Forslag til budsjett 2026

Styret foreslår å videreføre kontingenten uendret for 2026. Forventede inntekter er 174 000 kr.
Dette var styrets opprinnelige forslag, men budsjettet og kontingenten ble senere oppjustert gjennom vedtak under sak 9.

Budsjettet tar utgangspunkt i ordinær drift, forretningsfører honorar, administrasjon, foreslått styrehonorar/godtgjørelse og nødvendig drift og vedlikehold av fellesområdene.

Styret foreslår samtidig å øke rammen for drift og vedlikehold sammenlignet med opprinnelig

budsjettgrunnlag, slik at nødvendige tiltak på grøntområder, fellesområder og innmeldte saker kan følges opp. Dette gir et budsjettert underskudd som dekkes av opparbeidet egenkapital fra 2025.

Spesifisering av drift og vedlikehold

Styret i Velforeningen Sandangersvingen 7–13

Vedtak:
Det fremlagte budsjettet for perioden mai 2026 til mai 2027 ble gjennomgått.

Budsjettet la opprinnelig opp til forventede inntekter på 174 000 kr, basert på 116 boenheter og kontingent på 1 500 kr per enhet.

Forsamlingen vurderte budsjettet som for stramt, særlig fordi det la opp til et underskudd dekket av opparbeidet egenkapital.

Budsjettet ble derfor senere oppjustert gjennom vedtak om økt kontingent under sak 9.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Det er i budsjettet lagt opp til kr 22 820,-

Vedtak:
Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 22 820 for perioden fra årsmøtet i 2026 til neste ordinære årsmøte.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sosialt tiltak i gaten

Det er foreslått å undersøke om det er behov og interesse for å skape noe sosialt i gaten. Dette kan for eksempel være grilling og felles opprydding i tunene i forkant av 17. mai. Formålet er å skape bedre naboskap og gi beboerne en anledning til å bli bedre kjent.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at styret følger opp muligheten for et sosialt tiltak i gaten, for eksempel grilling, felles dugnad.

Øyvind Askeland følger opp saken på vegne av styret.

Vedtaket ble vedtatt med 25 stemmer for og 1 stemme mot. Møteleder avstod fra å stemme.

6. Bed ved innkjørsel til garasje blokk 46

Det er meldt inn at bedet til venstre ved innkjørsel til garasje ved blokk 46 har dårlige vekstforhold. Det foreslås derfor at området steinlegges eller asfalteres.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at styret gis fullmakt til å følge opp enkel utbedring av bedet ved innkjørsel til garasje ved blokk 46.

Det avsettes inntil kr 1 500 til en enkel løsning, for eksempel bark, grus eller stein.

Eventuell asfaltering eller større opparbeidelse gjennomføres ikke uten særskilt vurdering og ny godkjenning.

7. Parkering – best practice og bruk av uteområder

Det er meldt inn bekymring for at det tidvis står mange biler parkert på uteområdene. Dette tar opp plass som kunne vært brukt til sykling og lek, og kan i verste fall skape dårlig sikt og farlige situasjoner.

Det ønskes en diskusjon om hva som bør være god praksis for parkering i området, særlig der enkelte har to biler og kun én parkeringsplass. Det er også vist til at dersom mange står parkert på fortau eller uteområder, blir det lettere for gjester og andre å gjøre det samme.

Alle har 1,5 plass til parkering i tilknytning til sin bolig.

Vedtak:
Det ble stemt over følgende alternativer:

1. Informasjon til alle boenheter om parkeringsmuligheter og begrensninger – 17 stemmer.
2. Sette av midler til skilting og merking av parkering – 9 stemmer.
3. Parkeringskontroll – forslaget ble frafalt.

Vedtak:Årsmøtet vedtok at styret følger opp parkeringssaken med informasjon til alle boenheter om parkeringsmuligheter og begrensninger.

Tiltaket evalueres etter en periode.

8. Skade på trapp, sandkasser og rengjøring ved Sandangersvingen 5

Det er meldt inn at trappen ved siden av Sandangersvingen 5 har en sprekk som bør utbedres for å unngå frostspreng på vinteren. Det foreslås også at det plasseres kasser med sand ved trappene på begge sider av Sandangersvingen 5, da disse kan bli farlig glatte på vinteren. Videre foreslås det at trappene rengjøres før 17. mai hvert år.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at utbedring av sprekk i trapp, sandkasse/sandberedskap og rengjøring ved Sandangersvingen 5 gjennomføres som dugnad.

Tiltaket bør gjennomføres i løpet av sommermånedene og ikke utsettes til våren 2027.

Styret gis fullmakt til nødvendige mindre innkjøp innenfor tidligere foreslått ramme på inntil kr 3 000.

9. Generalforsamling, vedtekter og fastsettelse av kontingent

Det er meldt inn merknader til at velforeningen etter forslagsstillers vurdering ikke har avholdt generalforsamling i tråd med vedtektene over flere år. Det vises særlig til vedtektenes punkt 6A om at generalforsamlingen fastsetter kontingenten, og at manglende generalforsamling skaper uklarhet rundt grunnlaget for innkreving av kontingent.

Forslagsstiller uttrykker samtidig ønske om et konstruktivt samarbeid fremover.

Vedtak:
Det ble vist til at velforeningen i 2025 krevde inn kontingent for første gang, og at det nå er behov for å etablere en mer robust økonomi for videre drift og vedlikehold av fellesområdene.

Det fremlagte budsjettet for perioden mai 2026 til mai 2027 ble av forsamlingen vurdert som for stramt, særlig fordi det la opp til et underskudd som skulle dekkes av opparbeidet egenkapital. Forsamlingen ønsket at velforeningen skulle stå bedre rustet til å håndtere generell prisøkning, ordinært vedlikehold og flere identifiserte behov for utbedringer av fellesområdene.

Velforeningen omfatter 116 boenheter. Kontingent på 1 500 kr per enhet gir samlede inntekter på 174 000 kr. Det ble foreslått å øke kontingenten med 500 kr per enhet, fra 1 500 kr til 2 000 kr per år. Dette gir samlede inntekter på 232 000 kr for perioden mai 2026 til mai 2027.

Vedtak:
Kontingenten økes fra 1 500 kr til 2 000 kr per enhet per år, gjeldende for perioden mai 2026 til mai 2027. Budsjettet for perioden mai 2026 til mai 2027 oppjusteres tilsvarende, med forventede inntekter på 232 000 kr. Økningen skal bidra til at velforeningen står bedre rustet til å håndtere prisøkninger, ordinært vedlikehold og nødvendige utbedringer i fellesområdene.

Vedtaket ble vedtatt med 25 stemmer for. Møteleder avstod fra å stemme.

Vedtektene beholdes for øvrig som før.

10. Dugnad – rengjøring og vedlikehold av benker, bord og annet treverk

Styret foreslår at velforeningen arrangerer dugnad for rengjøring og vedlikehold av felles uteområder. Dette gjelder blant annet benker, bord og annet treverk som bør behandles med algemiddel, vaskes og beises ved behov.

Dugnaden kan også omfatte enkel opprydding i tun og fellesarealer. Styreleder har høytrykkspyler som kan lånes ut til dugnaden, slik at flere oppgaver kan gjennomføres uten å sette arbeidet ut eksternt.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at rengjøring og vedlikehold av benker, bord og annet treverk gjennomføres som dugnad.

Sigbjørn Sørensen tar ansvar for innkjøp av algemiddel til bruk på benker og bord.

Behov for eventuell beis vurderes etter rengjøring og etter kontakt med benk og bord leverandør Vestre.

Nødvendige innkjøp gjennomføres innenfor tidligere foreslått ramme på inntil kr 3 000.

11. Vedlikehold av grøntområder, gjødsling, busker og skader på gress

Det er kommet innspill fra beboere om behov for bedre oppfølging av grøntområdene i velforeningen. Innspillet gjelder blant annet gjødsling av bakker og gress, klipping av busker, reparasjon av skadet gress og at det ikke bør brukes midler som skader gresset ved kantklipping eller kantvedlikehold.

Det er spesielt påpekt at bruk av kjemiske midler langs kantstein kan skade gresset, og at områder med ødelagt gress bør repareres med ny såing.

Vedtak:
Årsmøtet tok saken til orientering. TS Maskin har ansvar for ordinært grøntvedlikehold gjennom eksisterende avtale. Avtalen vurderes som en minimumsordning, og det ble presisert at ytterligere tiltak vil medføre ekstra kostnader.

Årsmøtet vedtok å sette av inntil kr 20 000 til ekstra grøntvedlikehold og oppgradering, herunder utskifting av døde planter, såing, gjødsling, buskeklipping og reparasjon av skadet gress.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

12. Søppelhåndtering ved renovasjonsstasjoner

Det er observert at enkelte beboere setter fra seg avfall utenfor avfallscontainere når containerne er fulle. Dette medfører at problemet overføres til andre beboere og til fellesskapet.

Når søppel blir stående utenfor containerne, kan dyr, spesielt fugler, spre avfallet utover området. Det kan også øke risikoen for at andre skadedyr etablerer seg. Dette gir dårligere bomiljø, mer forsøpling og unødvendig ekstraarbeid for beboere og styret.

Dersom én container er full, finnes det flere renovasjonsstasjoner/containere i området. Det skal derfor normalt ikke være grunn til å sette avfall utenfor containerne.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at det settes opp informasjonsskilter ved renovasjonsstasjonene. Renovasjon er kommunens ansvar, men alle beboere har ansvar for å kaste eget avfall på riktig måte.

Når en container er full, skal avfall kastes et annet sted. Ingenting skal settes utenfor nedgravde containere.

Tiltaket gjennomføres innenfor en ramme på inntil kr 2 000. Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

13. Valg

13.1 Valg av styreleder for to år

Det ønskes kandidater til vervet som styreleder. Nåværende styreleder er Bjarne Nerlandsrem.

Vedtak:
Bjarne Nerlandsrem ble gjenvalgt til styreleder for nye to år.

13.2 Valg av styremedlem for to år

Styret ønsker representasjon fra hvert tun.

Før årsmøtet manglet det kandidat fra tun 11. Under behandling av valg ble det etterspurt kandidat fra tun 11.

Da det ikke var meldt inn andre frivillige kandidater, ble Sara Kornberg foreslått som styremedlem for tun 11 og tok på seg rollen.

Vedtak:
Styret ønsker representasjon fra hvert tun. Før årsmøtet manglet det kandidat fra tun 11.

Under behandling av valg ble det etterspurt kandidat fra tun 11. Da det ikke var meldt inn andre frivillige kandidater, ble Sara Kornberg foreslått som styremedlem for tun 11 og tok på seg rollen.

Følgende ble valgt til styremedlem for to år:

Tun 7 Kjetil Skår

Tun 9 Øyvind Askeland

Tun 10 Kjersti Sandanger

Tun 11 Sara Kornberg

Tun 12 Benedicte Mæland

Tun 13 Alf Enoksen

13.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder

Bjarne Nerlandsrem

Styremedlemmer:

tun 7 Kjetil Skår
tun 9 Øyvind Askeland
tun 10 Kjersti Sandanger
tun 11 Sara Kornberg
tun 12 Benedicte Mæland
tun 13 Alf Enoksen

Protokoll for Velf. Sandangersvingen tun7-tun 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Nerlandsrem (sign.)	03.06.2026
Sekretær	Kjersti Sandanger (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Sara Kornberg (sign.)	04.06.2026

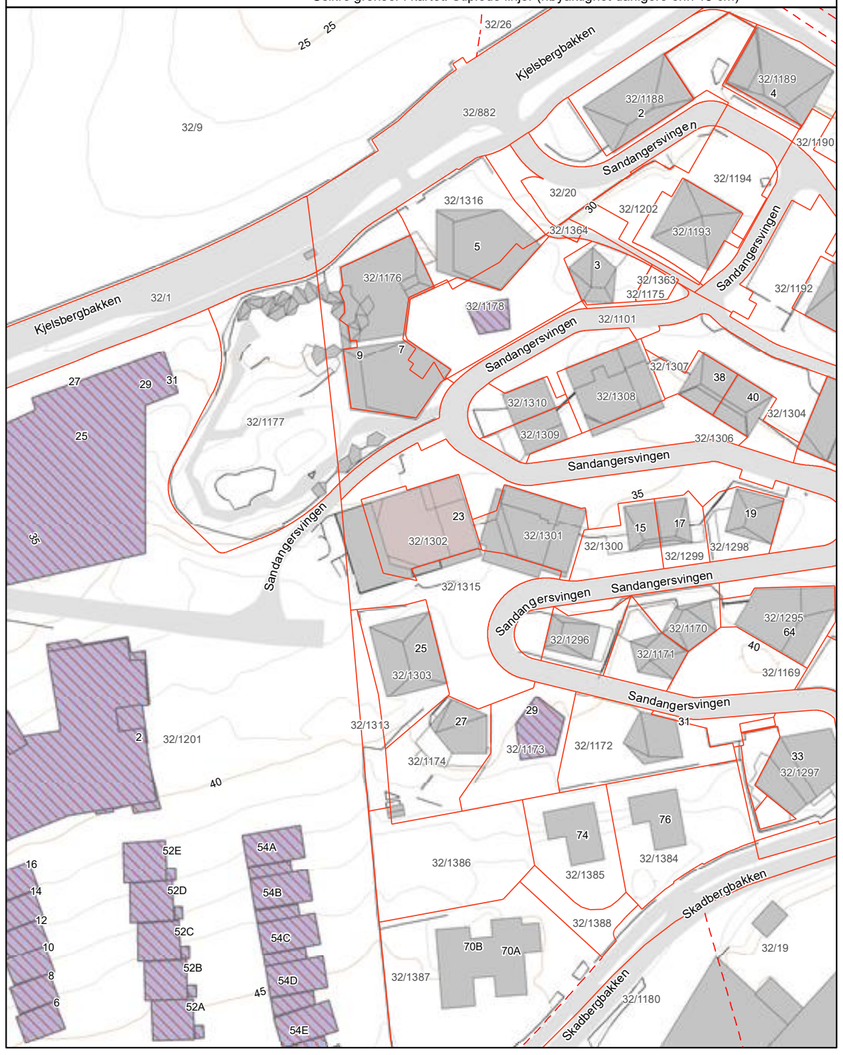
Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1302/0/2
Dato: 2026-10-06
Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1302/0/2
Dato: 2026-10-06
Målestokk: 1:1,000

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



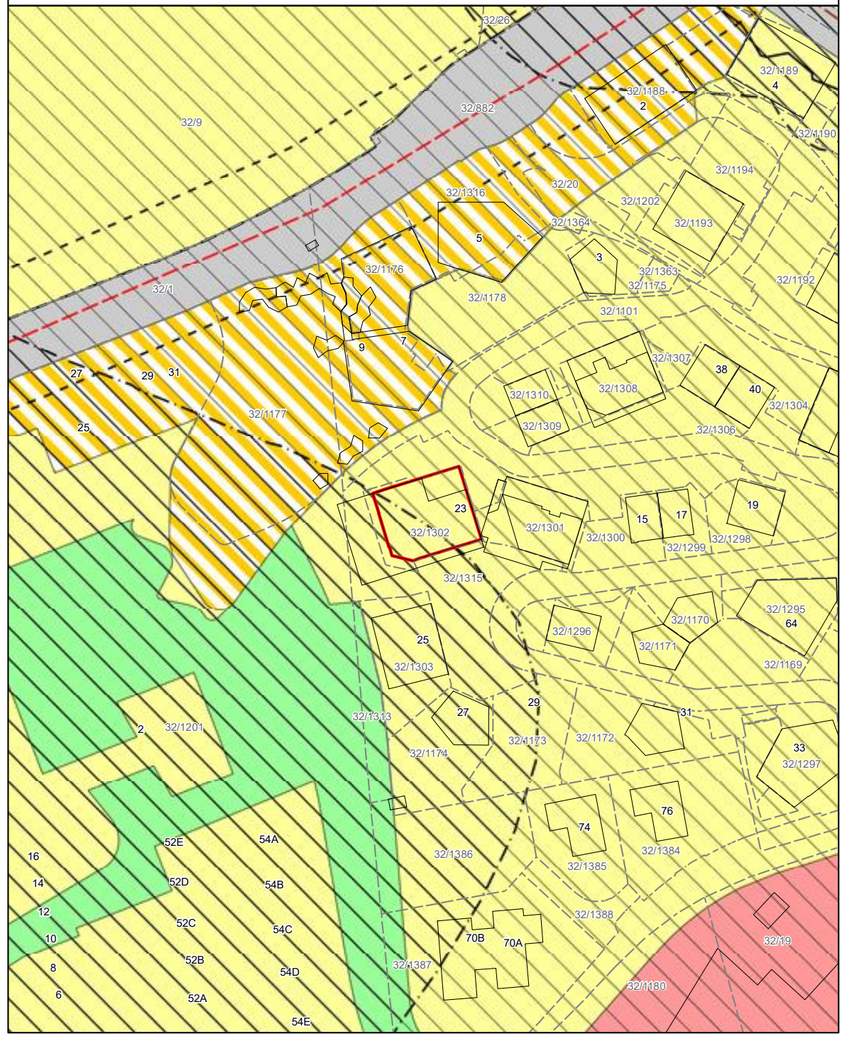
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1302/0/2
Dato: 2026-10-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



Sola kommune

1 Tegnforklaring kommuneplan

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

Sola kommune

2 Tegnforklaring kommuneplan

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

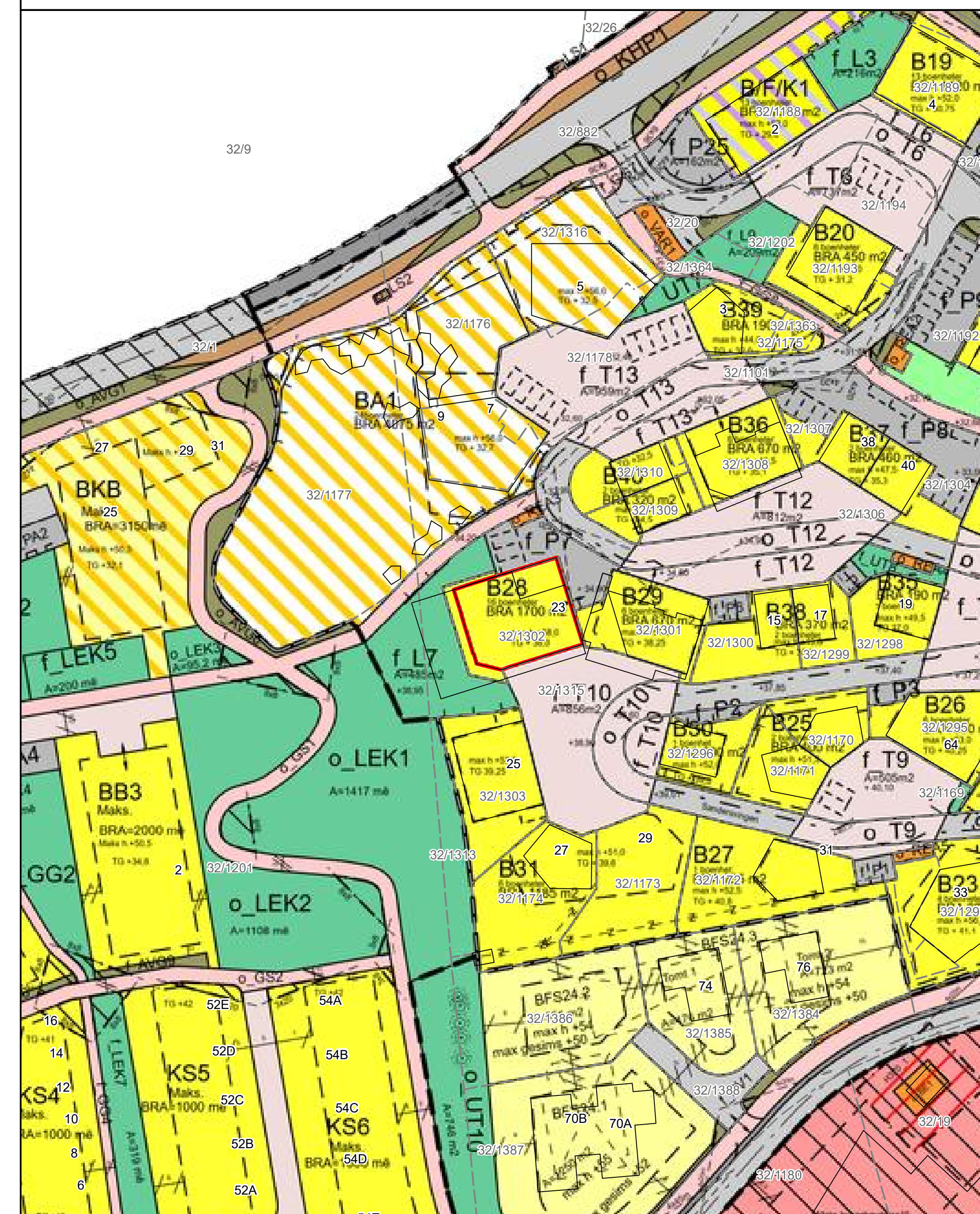
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	Vertniv På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	Vertniv På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1]						
Jernbane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

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:	Sandangersvingen 23, 4050 SOLA		
Gnr/Bnr:	32/1302/0/2		
Dato:	2026-10-06	Planident:	0560
Målestokk:	1:1,000	Ikrafttredelsesdato:	26.9.2013



Reguleringsplan under bakken

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1302/0/2
Dato: 2026-10-06 Planident: 0560
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 26.9.2013

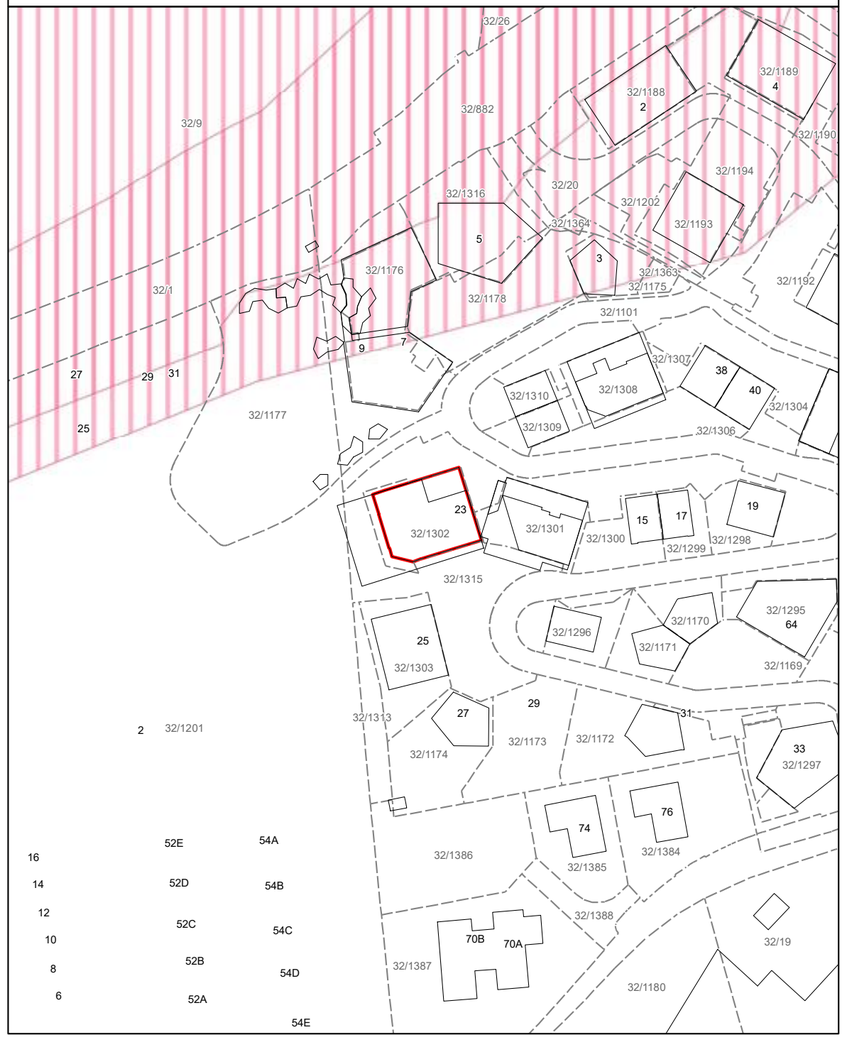


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Sandangersvingen 23, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1302/0/2
Dato: 2026-10-06 Planident: 202206,202409,202405
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

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

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

Skileypetrasé	
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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Juridiske flater, linjer og punkter

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

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

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

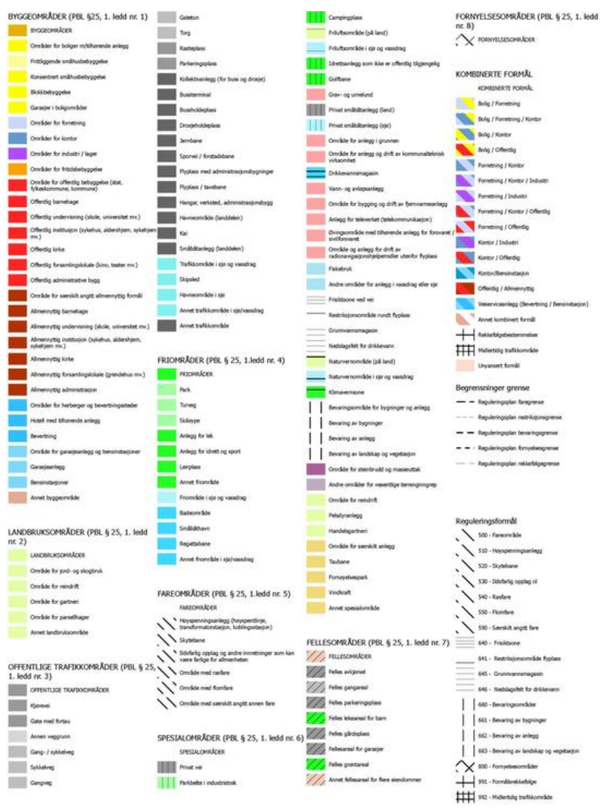
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde 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	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	H290_1
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune



- Parkering

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde

LANDBRUKS,-NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- LNFR-areal

HENSYNSSONER ((pbl § 12-6)

- Frisikt
- Andre sikringssoner- byggeforbud rundt kommunalteknisk anlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

1. I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål
2. Før mer enn 25 boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må det være etablert bro over Varabergvegen ved Litlaberget.
3. Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må bussholdeplasser med leskur og tilliggende gang- og sykkelveg langs Kjelsberg ring være opparbeidet.
4. Boliger innenfor delfeltene B1 – B11kan ikke tas i bruk før det er etablert undergang under Skadbergvegen ved kryss med Skadbergbakken, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og sørover frem til opparbeidet gang- og sykkelveg innenfor bebyggelsesplan 0377 Kjerrberget terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til eventuelt ferdigstilte boliger innenfor planområdet, og ramper og trapp til undergang gjennom F2.
5. Undergang under Skadbergvegen ved kryss med Skadbergbakken, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og sørover frem til opparbeidet gang- og sykkelveg innenfor bebyggelsesplan 0377 Kjerrberget terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til eventuelt ferdigstilte boliger innenfor planområdet, og ramper og trapp til undergang gjennom F2, skal være opparbeidet før mer enn 25 boliger innen planområdet er tatt i bruk.
6. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet øst for Skadbergveien skal gang- og sykkelveg langs Skadbergvegens nordøstre side opparbeides. Undergang under Skadbergvegen ved kryss mellom Skadbergvegen og Kjelsberg ring skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for boliger i tun 3 og .4.

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0560
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Hensikt med planen er å tilrettelegge hovedsakelig for bolig og kombinert formål inkludert barnehage med tilhørende anlegg, grønnstruktur og infrastruktur.

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Vann og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annen uteoppholdsplass
- Bolig/forretning/kontor
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangvei
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn- teknisk anlegg
- Annen veggrunn -grøntareal
- Leskur
- Kollektivholdeplass

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av uterealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detaljregulering

Før utbygging tillates i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og siktforhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun. Næring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dets kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deler av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg. Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht. gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utløses. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrassering, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, lévegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

7. Alle bygg og uterom skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Nødvendig støyskjerming for hvert byggeområde med tilhørende tun, lekeplass og felles uteoppholdsareal, jf § 2.3 skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

8. Før mer enn 50 boliger innenfor planområdet tas i bruk, skal det etableres, eller sikres etablert miljøprioritert gjennomkjøring langs ca 300 meter Kjelsberg ring eller Åsenvegen. Utformingen skal fastlegges i en gatebruksplan. Godkjent gatebruksplan skal legges til grunn der tiltaket skal sikres etablert. Miljøkvalitet og stedstilpassede helhetsløsninger som innbyr til lav fart skal prioriteres. Gjennomføring av anlegget skal vurderes og fastsettes i gateplanen med hensyn til miljøforhold for berørte beboere.

9. Før boliger innenfor flateregulert område kan tas i bruk skal det etableres, eller sikres etablert, miljøprioritert gjennomkjøring langs ca 790 meter Kjelsberg ring eller Åsenvegen. Utformingen skal fastlegges i en gatebruksplan. Godkjent gatebruksplan skal legges til grunn der tiltaket skal sikres etablert. Miljøkvalitet og stedstilpassede helhetsløsninger som innbyr til lav fart skal prioriteres. Gjennomføring av anlegget skal vurderes og fastsettes i gateplanen med hensyn til miljøforhold for berørte beboere.

10. Før brukstillatelse av nye byggeområder regulert til bolig, forretning eller annet kombinert formål skal tilhørende tun, tilhørende lekeplass, tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsplasser jf § 2.3, samt internveg meg skilting frem til neste tun langs internvegen, opparbeides samtidig. Adkomstveger og gang- og sykkelveger som er en del av eller som gir forbindelse til gjennomgående gang- sykkelveg skal opparbeides før innflytting.

11. Utbygging av barnehage og boliger i blokk over barnehage innenfor BA1 kan unntas § 2.1 pkt 11. Ved utbygging av barnehage innenfor BA1 skal avkjørsel til parkering for barnehage, parkering for barnehage, forbindelse mellom parkering og inngang til barnehage og uteareal for barnehage opparbeides samtidig. Midlertidig parkering kan tillates.

12. Lekeplassnormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis tillatelse til bruk. Ved en gradvis utbygging av feltene skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides.

13. Før mer enn 50 boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må F2 være opparbeidet.

14. Før mer enn 25 boliger nordøst for Skadbergvegen tas i bruk, skal F1 være opparbeidet.

15. Gang- og sykkelveg gjennom F1 fra planområdet for bebyggelsesplan 0377 Kjerrberget terrasse vestre delfelt B og D til tun 2 skal opparbeides samtidig med tun 2.

16. Gangsti fra undergang ved kryss mellom Skadbergvegen og Skadbergbakken til tun 1, skal opparbeides samtidig med internveg gjennom tun 1.

17. Gangsti gjennom fellesområde for lek skal opparbeides samtidig som fellesområde for lek.

18. Gangsti fra f_UT1 til tun 3 og videre langs f_UT3 skal opparbeides samtidig med tun 3.

19. Gangsti mellom B15 og B12 skal opparbeides samtidig med tun 4.

20. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det foretas miljøteknisk grunnundersøkelse av eksisterende og/eller tilkjørt masse til det nye arealet. Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager (SFT, TA-2261) legges til grunn for gjennomføring av undersøkelsen. Det må dokumenteres at jorda tilfredsstiller grenseverdiene.

I formingsveileder redegjøres det nærmere for;

- Utforming av tun; møblering, beplantning, materialbruk, belysning, gjesteparkering, sykkelparkering, overgang tun/hus/uteoppphold/felles lek/gangveg.
- Utforming av bebyggelse; materialbruk, detaljering, fargebruk, belysning, overgang hus/tun/hage.
- Utforming av lekeplasser; programmering, møblering, materialbruk.
- Utforming av felles uteoppholdsarealer; programmering, møblering, beplantning.

§ 2.4 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger og anlegg

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering. Retningslinjer er definert i formgivningsveileder.

Hvert tun og bebyggelsen rundt skal fremstå med en egen felles identitet. Volumutforming, orientering, uttrykk, material- og fargevalg skal samordnes i hvert tun med tilhørende byggeområder og ivareta en høy kvalitet og trivsel på tunet. Adkomst til boliger skal skje fra tun. Det skal være variasjon i størrelser på leiligheter innenfor byggeområder tilknyttet samme tun. Variasjoner i uttrykk kan finne sted så lenge hvert tun fremstår helhetlig. Alle leiligheter skal ha tilgang på sol fra sør eller vest.

Det legges opp til følgende typologier; blokk, 6-mannsbolig, 4-mannsbolig, rekkehus med tre boliger i rekke, tomannsboliger og eneboliger. Det tillates hybler innenfor enkelte angitte typologier. Som småhusbebyggelse regnes eneboliger, tomannsboliger og rekker med tre

Estetiske krav:

- Alle hus skal fremstå som tydelige og samlede hovedformer. Alle inngangspartier og balkonger/terrasser skal være skåret inn i hovedformen. På huskroppen skal det unngås balkonger, karnapper, påbygg, utstikk og elementer som stikker ut og forstyrrer den rene og hele formen av huset.
- Alle boliger skal ha skrått tak trukket ned på min 3 sider (varianter av valmtak) der ikke annet er oppgitt. Det tillates innkuttede takterrasser i takformen så fremt bygget fremstår som helt og samlet. Tak skal minimum være trukket ned en etasjehøyde i laveste punkt. Heissjakter tillates ikke å stikke opp over tak.
- Boligens hovedform skal kles med materialer i naturfarger. På tak og på fasader skal det benyttes samme materiale eller materiale med lik farge. Likheten må opprettholdes over hele byggets levetid. Det skal nyttes en kontrastfarge på inntrukne flater.
- På vegger til parkeringsanlegg skal det benyttes betong med bordforskaling der parkeringsanlegg ikke ligger rett under overliggende blokk.
- Bygg rundt samme tun skal ha samme eller tilnærmet lik kledningstype og kledningsfarge i samme fargenyanse. Boliger i samme rekke skal ha samme farge.
- Bygg som deles mellom tun viderefører kledningstype og fargenyanse for tak og for fasader til neste tun.
- Bygg i felt B28, B32 og B33 unntas fra krav om trekledning på tak.
- Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Unntaksvis kan forstøtningsmurer bygges i betong der det ikke er plass til natursteinsmur. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge fordrøyningsplan. Planen skal være godkjent av kommunalteknikk.
- I forbindelse med søknad om tiltak innenfor hvert tun med tilhørende byggeområder, skal det foreligge en egen plan for hvordan trær markert som "Tre som skal bevares" i reguleringsplanen skal bevares gjennom utbyggingen av feltet, og frem til ferdigattest er gitt. Det skal også angis en ansvarshavende for dette.

Følgende byggeområder og fellesområder er tilknyttet angitte tun:

f_T1	B1, B2, B3	f_L1 og f_UT1	f_P14, f_P13
f_T2	B4, B5, B6, B7	f_L2, f_UT2	f_P12
f_T3	B8, B9, B10, B11	f_L2 og f_UT3	f_P15
f_T4	B12, B13, B14, B15	f_UT4, f_UT5	f_P11
f_T5	B16, B17, B18	f_L4	f_P9
f_T6	B/F/K1, B19, B20	f_L3, f_L9, f_ P25	f_P10
f_T7	B21, B22, B23		
f_T8	B24	f_UT10	
f_T9	B25, B26, B27	f_UT9	f_P1
f_T10	B28, B29, B30, B31	f_L7, f_UT10	f _P2, f_P7
f_T11	B32, B33, B35	f_L6, f_L5	f_P3, f_P4, f_P8
f_T12	B36, B37, B38, B40	f_UT8	f_P5, f_P6
f_T13	BA1, B39, B40	f_UT7	

BA1 tillates søkt, bygd og tatt i bruk før øvrig bebyggelse rundt tun 13 såfremt boliger og barnehage har tilfredsstillende kvaliteter; parkering, adkomst, uterealer, tilkomst for brannvesen, søppelordning og sikker avskjerming mot byggeområder.

Eiendomsgrenser tillates innenfor hvert byggeområde justert innbyrdes. Grensene skal redegjøres for ved innsending av byggesøknad for alle byggeområder tilknyttet samme tun.

Det tillates etablering av midlertidig lekeplass for å ivareta krav til lekeplasser under utbyggingen. Midlertidig lekeplass skal ha tilfredsstillende kvaliteter iht lekeplassnormen og skal kun godkjennes for 1 år av gangen.

Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Formingsveileder

Formingsveiederen er retningsgivende. Formingsveilederen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sola Kommune.

§ 2.4.2 Krav til støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Dette skal dokumenteres i byggesøknaden

For boliger som utsettes for flystøy over nedre grense for gul sone, reduseres høyeste grenseverdi med 3 dB for støy fra andre kilder. For eksempel for støy fra vegtrafikk skal Lden for uteareal for bolig være 52 dBA.

Ved vurdering av fasadetiltak for støy, skal alle støykilder tas i betraktning.

Støyskjermer:

Det bør legges opp til å unngå tunneleffekt og uoversiktlige situasjoner i tilknytning til støyskjermingstiltak. Støyskjerming skal fortrinnsvis løses innenfor 1,5 m høyde fra senterlinje veg, eventuelt i kombinasjon med lokale tiltak. For skjerm ved uteareal til barnehage kan det gjøres unntak mht høyde for å oppfylle krav.

Deler av friområdene kan ha høyere støybelastning enn nedre grense for gul sone så lenge det øvrige beskyttede areal er stort nok i forhold til "Lekeplassnormen for Sola Kommune".

Støyskjermer skal utføres som lødd mur, trekonstruksjon eller annet naturmateriale, der nødvendig med støyabsorberende plate i midten.

For å sikre trafikksikkerhet i områder der støyskjerm ligger mellom veg og gang- og sykkelveg skal det etableres en lav forlengelse av skjermen. Inn mot kryss og avkjørsler skal støyskjerm mellom veg og gang- og sykkelveg trappes ned for å sikre tilfredsstillende sikt mellom kjørende og gang- og sykkeltrafikk.

Det tillates tilpasning av skjerm angitt på reguleringsplan for å optimalisere plassering til bebyggelse.

§ 2.5 KRAV TIL MILJØKVALITET

Bærekraft

Sosial bærekraft skal vektlegges. Tun og lekeplasser skal prioriteres med spesielt kvalitetsfull og god opparbeidelse og være tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i alle nye bygg på felt B1-B20, B24 og B/F/K1og flateregulert område. Nettstasjoner og undersentraler må være driftssatt med tilhørende ledningsanlegg før nye bygg kan tas i bruk.

- Boliger i skrånende terreng skal ha kledning trukket ned til bakkenivå, dvs. avsluttes maksimum 30 cm over bakken. Det tillates ikke synlige grunnmurer annet enn for parkeringskjellere.
- Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Høyden skal avtrappes mot hagen. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke.
- Blokker, flermannsboliger og småhus skal ha likt uttrykk og formspråk
- I fasader skal vinduer samles i større felter eller sammenhengende rekker der mulig.
- Overgang tak - vegg på hovedformen av huset skal løses uten takutstikk, også der saltak tillates.
- Ved montering av antenner, paraboler etc skal disse plasseres i inntrukne arealer som f. eks balkonger og takterrasser. Montering utenpå fasadelivet tillates ikke.
- Frittstående skilt/reklame tillates ikke. Skilting skal fremgå av søknad om igangsettelse.

Krav til universell utforming/tilrettelegging for alle

- Bevegelsesakser, adkomstveger, kollektivstoppesteder og lekearealer skal tilrettelegges iht. universell utforming. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold eller funksjon ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.
- Til sammen 40% av småhusbebyggelsen (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus) skal ha tilgjengelig boenhet. Minst 60 % av blokkbebyggelsen og flermannsboliger skal ha tilgjengelig boenhet. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde hvilke boliger som skal ha tilgjengelig boenheter.
- Nær gangveger, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner forsøkes unngått.

Krav til uteoppholdsarealer

- Alle boenheter skal ha privat uteplass. Nye boenheter skal ha minimum 6 m2 privat oppholdsareal på bakkeplan eller på balkong. Alle leiligheter skal ha tilgang på sol fra sør eller vest på privat uteplass.
- Kommuneplanens arealkrav til 20 m2 felles uteoppholdsareal for blokkleiligheter skal oppfylles. Deler av tun kan medregnes som felles uteoppholdsareal. Dette gjelder de deler av tun som ikke benyttes til biladkomst/parkering. Felles uteoppholdsareal og felles lekeplass kan også medregnes. Arealet skal opparbeides med møblering og beplantning og fremstå attraktivt for opphold.
- På eiendommer som grenser mot tun, felles grønt og friområder tillates ikke oppsetting av gjerder eller andre elementer som stenger mot sikt og adkomst. Innhegning rundt private hager skal utformes med vegetasjon eller unngås. Det tillates gjerder mellom felt B24 og B41 og friområder, gjerder må ikke være høyere enn 1,2 meter.
- Lekeplasser og inngangssoner til bygg skal skjermes mot vind så langt det er mulig med bruk av vegetasjon med flere sjikt eller lokal vindskjerming.
- Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 2.4.1 Mindre privat næringsvirksomhet

For boenheter på samme nivå som tilgrensende tun, kan bygningsmyndigheten, dersom det ikke er i konflikt eller til sjenanse for beboelse, gi tillatelse til etablering av næring integrert i egen bolig. Areal til næringsformål kan ikke overstige 50 m2. Bygningsmyndigheten må i hvert enkelt tilfelle vurdere type næring og tåleevnen for total næringsaktivitet i planområdet.

For barnehage gjelder følgende bestemmelser: Barnehage skal ha tilgang på gjesteparkeringsplasser på nordside, med direkte adkomst fra internveg, samt på tun 13. Minimum 17 gjesteparkeringsplasser skal kunne fungere som en korttidsparkering for henting og bringing av barn i barnehagens åpningstid. Det er lagt opp til sambruk av gjesteparkeringsplasser mellom barnehage og bebyggelse. Gjesteparkeringsplassene disponeres for boligbebyggelse når barnehagen er stengt. For barnehage skal det opparbeides 7 parkeringsplasser for ansatte. Disse kan plasseres i parkeringsanlegg under T13.

Sykkelparkering

Det skal legges inn 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet i hvert tun.

Det skal etableres integrert sykkelparkering med min. 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 (BRA) forretning/kontor nær hovedinnganger.

For allmennyttig formål – barnehage skal det etableres min 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 (BRA). Sykkelparkeringsplassene skal fordeles jevnt mellom hovedinnganger og skal være plassert nært hovedinngangene.

Sykkelparkeringsplassene skal ha trygg atkomst fra overordnet sykkelvegnett og til bygningens hovedinnganger.

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

Topp gulv:

TG på plankart henviser til topp gulv inngangsetasje. TGS henviser til topp gulv sokkel/ kjeller. TG og TGS tillates justert +/-60 cm ved søknad om byggetillatelse. Ved planlegging av kjeller må det i hvert tilfelle sjekkes om kjeller kommer i konflikt med rør, tilknytningspunkter eller annen infrastruktur.

BRA

Parkering og kjeller under terreng regnes ikke med i bruksareal. Rom med adkomst fra terreng og/ eller med naturlig belysning regnes med i bruksareal. Utendørs areal under utkragede bygningsdeler, f.eks inngangsareal til blokker, balkonger, carporter etc regnes ikke med i bruksareal.

Under bakken/ større parkeringsanlegg

De større parkeringsanlegg er vist på eget plankart, vertikalnivå 1. Det tillates mindre justeringer av formålsgrenser for parkeringsanlegg. Det tillates tekniske rom og anlegg samt boder innenfor byggeområdet.

Det skal tilrettelegges for jordvarmeanlegg med energibrønner i alle nye bygg på felt B21-B23, B25-B33, B35 - B40 og BA1 Anlegget må være driftssatt før nye bygg kan tas i bruk.

Radon

Ved søknad om byggetillatelse skal det beskrives tiltak som hindrer radon i å trenge inn i bygningene.

Materialbruk

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på miljøhensyn ved valg av materialer både for bygg og utomhusanlegg. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer.

§ 2.6 KRAV TIL TRAFIKKREGULERENDE TILTAK OG PARKERING

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

Parkeringsdekning skal til enhver tid være oppfylt i området. Midlertidige plassering av gjesteparkering og kortidsparkering for barnehage tillates i anleggsperioden. Midlertidige plasser skal markeres.

Parkering

På feltet skal det være en kombinasjon av privat og felles parkering.

Per boenhet skal det regnes 1 privat parkeringsplass og 0,5 gjesteparkering. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass. Gjesteparkeringsplasser kan deles mellom tun. Alle parkeringsplasser skal markeres. Parkeringsplasser på tun skal ha samme overflate som tunet for øvrig.

Privat parkering skal tilrettelegges integrert i boligen eller under bebyggelse/ terreng i regulerte fellesanlegg. Gjesteparkering kan plasseres på områder for parkering, annet vegareal, gatetun og områder til bolig med tilhørende anlegg. Gjesteparkering er angitt på plankart og i byggeområdenes bestemmelser. Plassering av parkeringsplasser tillates justert ved utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Frittstående garasjer, carporter er ikke tillatt.

For næring skal det etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA. Det kan etableres inntil 1 parkeringsplass for ansatte pr. 100 m2 BRA næring i parkeringskjeller.

§ 3.1.7 B7

B7 skal bebygges med 3 boliger i rekke og fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.

§ 3.1.8 B8

B8 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Tomannsboligen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.9 B9

B9 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Tomannsboligen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.10 B10

B10 skal bebygges med 3 boliger i rekke. Hus som står i rekke skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.

§ 3.1.11 B11

B11 skal bebygges med en firemannsbolig. Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragende boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring.

§ 3.1.12 B12

Område B12 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse. Tomannsboligen skal ha underetasje med oppholdsrom.

§ 3.1.13 B13

B13 skal bebygges med blokk med garasjeanlegg/carport under. Alle boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Det kan ikke anlegges utkjøring fra parkeringskjeller / carport i nedkjøringsrampe langs blokka.

§ 3.1.14 B14

B14 skal bebygges med en tomannsbolig. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.

Bod

Sportsboder skal i hovedsak løses integrert i bygningsvolum. For boliger større enn 100 m2 kreves det, i tillegg til teknisk forskrifts krav om 3 m2 innvendig bod og 5 m2 sportsbod, 4 m2 ekstra bodareal. Frittstående boder tillates ikke.

§ 3.1 Byggeområder:

§ 3.3.1 B1

B1 skal bebygges med en enebolig og en tomannsbolig. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Alle boligene skal ha underetasje med oppholdsrom. Tomannsbolig skal ha et felles tak og fremstå som en bygning. Alle boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.2 B2

B2 skal bebygges med blokk med garasjeanlegg under. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Gjesteparkeringsplass kan legges innenfor byggeområdet ved innkjøring til parkeringskjeller.

§ 3.1.3 B3

B3 skal bebygges med en firemannsbolig og 3 boliger i rekke. Både hus i rekke og firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. For hus i rekke og firemannsbolig skal typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver unngås. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragende boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. En gjesteparkeringsplass er planlagt innenfor byggeområdet.

§ 3.1.4 B4

B4 skal bebygges med en blokk med felles garasje/carport for B4 og B5 under tunnivå. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Det kan ikke anlegges utkjøring fra parkeringskjeller/carport i nedkjøringsrampe langs blokka.

§ 3.1.5 B5

B5 skal bebygges med en blokk med felles garasje/carport for B4 og B5 under tunnivå. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK.

§ 3.1.6 B6

B6 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.

Det tillates plassert frittstående bod på inntil 8m2 bod utenfor byggegrense. Bod skal tilpasses bebyggelse i uttrykk.

§ 3.1.21 B21

B21 skal bebygges med en frittstående enebolig. Enheten skal framstå som selvstendig med en klar og hel form og med 5 hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.

§ 3.1.22 B22

B22 skal bebygges med en frittstående enebolig og to sammenhengende eneboliger. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Hver enhet skal framstå som selvstendig med en klar hel form med 5 hjørner. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.

§ 3.1.23 B23

B23 skal bebygges med en firemannsbolig Boligen skal framstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Firemannsboligen skal ha parkering på tunnivå, under utkragende boligetasje. Parkeringen skal ha nødvendig sikt for utkjøring. To plasser til gjesteparkering ligger innenfor byggeområdet.

§ 3.1.24 B24

Eksisterende bygninger og eksiterende tun kan beholdes. Området skal ved endring av opprinnelig bebyggelse bygges ut med 4 boenheter; tre hus i rekke og en enebolig. 3 av boenhetene skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Ved ny bebyggelse skal boliger løses med parkering integrert i bygningskroppen. Eksisterende innkjøring skal beholdes. De to bygningene skal framstå med en klar og hel form. Kvalitetsfull eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Saltak tillates.

§ 3.1.25 B25

B25 skal bebygges med to sammenhengende eneboliger. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Hver enhet skal framstå som selvstendig med en klar og hel form. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.

§ 3.1.26 B26

B26 skal bebygges med en 6-mannsbolig. Seksmannsboligen skal ha boenheter som skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Bygget skal ha ett samlende tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering på tunnivå T11, under utkragende boligetasje. Parkeringen skal fremstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.

§ 3.1.27 B27

B27 skal bebygges med en enebolig. Boligen skal framstå med en klar og hel form med fem hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.

§ 3.1.15 B15

B15 skal bebygges med en tomannsbolig. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse. Tomannsboligen skal ha underetasje med oppholdsrom eller terrenget skal heves slik at man unngår høy kjeller.

§ 3.1.16 B16

B16 skal bebygges med 3 boenheter. Ved ny utbygging skal minst en boenhet skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygg skal framstå som et samlet volum, med en klar og hel form. Hoveduteoppholdsareal skal være mot sørvest. Det skal være støyskjermingstiltak i fasaden.

§ 3.1.17 B17

B17 skal bebygges med en enebolig og en tomannsbolig. Parkering skal være integrert i bygningskropp og ved ny utbygging skal eneboligen skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Volumer skal fremstå som samlede bygg hver med ett samlende tak.

Fasader må løses med støyskjermingstiltak. Hoveduteoppholdsareal skal være mot sør/vest.

§ 3.1.18 B18

B18 skal bebygges med en enebolig og en firemannsbolig. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragende boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. Enebolig og firemannsbolig skal hver fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Ved ny utbygging skal firemannsboligen være tilgjengelig iht TEK.

§ 3.1.19 B19

B19 skal bebygges med en blokk med til sammen 13 leiligheter med felles garasje for parkering. Parkering kan plasseres under tunnivå med innkjøring til parkeringskjeller vest for T6 som angitt på plankartet.

Alle nye boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bygningsvolum skal fremstå som samlet. I B19 må boliger løftes minst 4m opp fra Kjelsberg-ring / Skadbergvegen for å ivareta støyskjerming. Det kan ikke etableres boliger i 1. etasje. I rammesøknaden må det tas hensyn til eventuell støyskjerming i fasadene. Hoveduteoppholdsareal / balkonger skal være orientert mot sør/ sørvest.

§ 3.1.20 B20

B20 skal bebygges med en firemannsbolig. Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragende boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. I firemannsboligen er det mulig å anlegge to hybler i tillegg hvis parkering dokumenteres løst. Parkering for hybel kan legges på siden av bygg. Ved ny utbygging skal firemannsboligen være tilgjengelig iht TEK. Hybler skal ha tilgang på sol fra sør eller vest og privat uteoppholdsareal på minimum 6 m2.

§ 3.1.36 B36

B36 skal bebygges med en 6-mannsbolig. Alle boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Bygget skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T13. Under utkragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 13. Parkeringen skal fremstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.

§ 3.1.37 B37

B37 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Tomannsbolig skal ha et felles tak framstå som en bygning med en klar og hel form. Begge boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.38 B38

B37 skal bebygges med en tomannsbolig. Tomannsbolig skal ha et felles tak og framstå som en bygning med en klar og hel form. Begge boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.39 B39

B39 skal bebygges med en enebolig. Boligen skal framstå med en klar og hel femkantet form. Boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.

§ 3.1.40 B40

B40 skal bebygges med en tomannsbolig. Tomannsbolig skal ha et felles tak og framstå som en bygning med en klar og hel form. Begge boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse. Nordre del av tomannsbolig skal ha adkomst og inngang fra tun 13, søndre del adkomst og inngang fra tun 12.

§ 3.1.41 B41

Eksisterende enebolig kan beholdes, og det kan tillates mindre påbygg og fasadeendringer.

B41 tillates bebygd med 1 boenhet med mulighet for 1 hybel i tillegg. Ved ny bebyggelse skal bolig være tilgjengelig boenhet iht TEK og parkering skal løses integrert i bygningskropp. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Eksisterende beplantning og steingjerde mot vest skal forsøkes bevart. B41 skal beholde eksisterende avkjørsel.

Bebyggelse på tomt 32/158, skal få støyskjerming av uteplass, hvis eier ønsker, når utbygging settes i gang.

§ 3.1.42 B42

Eksisterende boliger innenfor byggeområdet kan opprettholdes og ha midlertidig adkomst til Skadbergbakken. Ved utbygging innenfor B42 utløses krav om detaljregulering. Dette gjelder ikke

§ 3.1.28 B28

B28 skal bebygges med en blokk med 16 leiligheter og garasjeanlegg under. Minst 10 leiligheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygningsvolumet skal fremstå som samlet med en klar og hel form. Saltak tillates.

§ 3.1.29 B29

B29 skal bebygges med en 6-mannsbolig. Seksmannsboligen skal ha boenheter som skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Bygget skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T12. Under utkragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 12. Parkeringen skal fremstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.

Fundamentering av bygg skal godkjennes av VA - ansvarlig i kommunen.

§ 3.1.30 B30

B30 skal bebygges med en enebolig. Boligen skal framstå med en klar og hel form.

§ 3.1.31 B31

B31 skal bebygges med to eneboliger og en 4-mannsbolig. Eneboligene skal framstå med en klar og hel form. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Eneboligene skal være femkantede. For de to eneboliger gjelder at hver kan ha maks BYA: 110 m2

Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Firemannsboligen skal ha parkering på tunnivå, under utkragende boligetasje. Parkeringen skal ha nødvendig sikt for utkjøring. To gjesteparkeringsplasser skal legges på tomt for firemannsbolig.

§ 3.1.32 B32

B32 skal bebygges med en blokk med 16 leiligheter og garasjeanlegg under. Parkeringskjelleren skal være felles med B33 og den har innkjøring under B32 på nordsiden av blokken. 9 leiligheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygningsvolumet skal fremstå som samlet. Saltak tillates.

§ 3.1.33 B33

B33 skal bebygges med en blokk med 16 leiligheter og garasjeanlegg under. Parkeringskjelleren skal være felles med B32 og den har innkjøring under B32 på nordsiden av blokken. 9 leiligheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygningsvolumet skal fremstå som samlet. Saltak tillates.

§ 3.1.35 B35

B35 skal bebygges med en enebolig. Boenheten skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form og ha mulighet for innkuttet takterrasse.

Minimum 800 m2 BRA skal benyttes til allmennyttig formål – barnehage. Barnehage kan etableres i 1. og 2. etasje og skal ha utgang til terreng i begge etasjer. Hoveddel av leke- og oppholdsareal for barn skal ligge i 2. etasje.

Ved utbygging av barnehagen skal det forsøkes bevart flere eksisterende trær. Det må ved innsending om søknad om tillatelse til tiltak redegjøres for opparbeidelse av uteareal og plan for hvilke trær som skal bevares. Utearealet til barnehagen må beskyttes mot støy fra Kjelsberg Ring. Hvis det trengs støyskjerming høyere enn 1,5 m fra fortauet, så skal minst 50 % av skjermen være gjennomsiktig.

Det skal etableres en gangforbindelse mellom tun T13 og ned til besøksparkering for barnehage og kollektivknutepunkt.

Deler av området til barnehagen må utformes med henblikk på å bryte/dempe vindeffekter og skape lune oppholdssoner.

§ 3.4 Annet kombinert formål; BA2

Delfelt BA2 kan benyttes til bolig og annet kombinert formål.

Før utbygging kan skje skal det utarbeides felles detaljregulering for delfeltene BA2, B42, B43 og B44. Det skal legges til rette for 5 bolig pr. daa.

Inntil 400 m2 BRA i 1. og 2. etasje i nordøstlig blokk kan benyttes til forretning og kontor. Forretning må plasseres i 1. etasje, og en enkelt virksomhet kan ikke utgjøre mer enn 100 m2. Kontor tillates plassert i 2. Etasje og en kontorvirksomhet kan ikke utgjøre mer enn 200 m2. Det forutsettes at virksomheten ikke kommer i konflikt med boligformål i.f.t. trafikkøkning, støy, emisjon, eller lukt. Næringsformål kan være kontordrift, atelier og servicevirksomhet som café, restaurant eller butikk. I BA2 kan det etableres en flerbrukshall.

§3.5 Lekeplass

De ulike lekeplassene i planområdet skal ha ulike leketilbud. Det er ikke tillatt å gjerde inn lekeplassene. Evt avgrensning skal skje ved bruk av vegetasjon.

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av felles lek i henhold til Sola kommunes gjeldende lekeplassnorm, og retningslinjene definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggstart.

for mindre tiltak på eksisterende bebyggelse. Fellesbestemmelser for boligområder skal følges. Formingsveileder er retningsgivende. Eksisterende beplantning og steinmurer skal forsøkes bevart. Det skal planlegges og etableres minimum to gangstier gjennom B42 der en av disse forbinder internvei med f_UT10. Disse skal dokumenteres i detaljregulering.

§ 3.1.43 B43 og B44

Ved utbygging av B43 og B44 utløses krav om detaljregulering. Fellesbestemmelser for boligområder skal følges og formingsveileder være retningsgivende. Det skal planlegges og etableres minimum to gangstier gjennom B43 der en av disse forbinder internvei med grøntdrag mot Jamnholveien. Det skal planlegges og etableres minimum en gangsti gjennom B44 som knyttes til gangvei ved Kjeldsberg Ring. Disse gangforbindelsene skal dokumenteres i detaljregulering.

§ 3.2 Bolig, forretning og kontor; BFK1

Innenfor BFK1 kan inntil 500 m2 BRA benyttes til forretning eller kontor. Forretning må plasseres i 1. etasje, og hver enkelt virksomhet kan ikke utgjøre mer enn 100 m2. Kontor tillates plassert i 2. etasje og en virksomhet kan ikke utgjøre mer enn 200 m2.

Innganger til forretning skal være henvendt mot Kjelsberg Ring og regulert kollektivknutepunkt. Næringsdriften skal ikke være i konflikt eller til sjenanse for beboelse.

Næringsformål skal ikke generere økt biltrafikk i området, men være et tilbud til beboere som kunder eller næringsdrivende i området og et tilbud tilknyttet kollektivakse. Evt. ekstra gjesteparkering skal dokumenteres ved byggesøknad.

BFK1 skal bebygges med en blokk med til sammen 13 leiligheter med felles garasje for parkering under tunnivå. Alle boliger skal ha inngang fra tun. Alle nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Bygningsvolum skal fremstå som samlet. I rammesøknaden må det tas hensyn til eventuell støyskjerming i fasadene. Hoveduteoppholdsareal / balkonger skal være orientert mot sør/ sørvest.

§ 3.3 Annet kombinert formål; BA1

Delfelt BA1 kan benyttes til bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål –

barnehage.

Det skal legges til rette for 24 boenheter i to blokker. Ved nybygg skal 16 boenheter være tilgjengelige iht TEK. Det skal etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Det kan ikke etableres boliger i 1. etasje i BA1. Parkeringskjelleren skal være felles og den har innkjøring øst for BA1. I BA1 må boliger løftes minst 4m opp fra Kjelsberg ring for å ivareta støyskjerming. I rammesøknaden må det tas hensyn til eventuell støyskjerming i fasadene.

Inntil 400 m2 BRA i 1. og 2. etasje i nordøstlig blokk kan benyttes til forretning og kontor. Forretning må plasseres i 1. etasje, og en enkelt virksomhet kan ikke utgjøre mer enn 100 m2. Kontor tillates plassert i 2. etasje og en kontorvirksomhet kan ikke utgjøre mer enn 200 m2.

§3.8 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse eller integreres i bebyggelse.

Nettstasjon er angitt på plankart som o_E1 og plassert i F2. Oppstillingsplass for servicekjøretøy er på o_VT. Lekeplass skal ikke plasseres nærmere nettstasjon enn 30 meter.

Trykkøkningsstasjon for vannforskyning er plassert ved innkjørsel til parkeringskjeller for BA1 i eget rom og angitt som o_VAR2 med oppstillingsplass for servicekjøretøy på o_VAR1.

Varmesentral for vannbåren varme er plassert i tilknytning til parkeringskjeller for BA1 og angitt som o_E1.

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

§4.1 Gatetun

Områder regulert som gatetun med benevnelse T(nr) defineres som felles tun. Vei gjennom tun er offentlig. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for hvert tun sammen med søknad om byggetillatelse for det tilhørende byggeområdet. Her skal tiltak for trafikksikkerhet inngå.

Felles tun skal tilrettelegges som kjørbart gangareal, og opparbeides med trær, beplantning og oppholdssoner. Tun skal være åpne fellesareal og universelt tilgjengelige der mulig. Det tillates ikke inngjerding av tun. Gangforbindelser over tun må ivaretas. Tunene skal være attraktive som oppholdsarealer og tunet skal være et tydelig definert område.

Tun og vegbanen innenfor tunet skal ligge på samme plan, uten oppkant mellom seg, og ha samme materialoverflate. Tunoverflaten skal være utført i et høyverdig materiale som for eksempel stein, betong eller betongstein. Del av tun som er kommunal vei må ha materiale godkjent av kommunen. F.eks industristein. Asfalt tillates ikke.

Kjørebane i tun 5-13 skal markeres med kantstein med høydesprang til omkringliggende tunområde. Kjørebane i tun 1-4 skal markeres med stående granittkantstein med høydesprang til omkringliggende tunområde.

På alle tun skal følgende kvaliteter opparbeides hvis ikke annet er oppgitt: 1 tuntre, minimum 1 sittegruppe med bord og belysning, minimum 6 lm benk, minimum 5% av tunareal beplantet, min 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet rundt tunet. Det skal etableres en randsone rundt tunet og innenfor denne skal det plasseres beplantning mellom private oppholdsarealer og tunet der skjerming er nødvendig. Ledelinje etableres i tilknytning til denne randsonen. Mer sentralt på tunet skal det plasseres en hovedoppholdssone og tuntre.

§3.5.1 Lekeplass f_L1

Det skal etableres en gangsti fra T1, gjennom f_L1 og F1 som går til gang og sykkelvei til undergang. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L1 og etableres samtidig med f_L1.

§3.5.2 Lekeplass f_L2

Det skal etableres en gangsti fra f_UT1, gjennom f_L2 ned til golfbane. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L2 og etableres samtidig med f_L2.

§3.5.3 Lekeplass f_L7

Det skal etableres en gangsti fra T10, gjennom f_L7 til gang og sykkelvei mot vest. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L7 og etableres samtidig med f_L7.

§3.5.4 Lekeplass f_L9

Det skal etableres en gangsti fra T6, gjennom f_L9 og f_UT7 til T13. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L9 og etableres samtidig med f_L9.

§3.6 Uteoppholdsareal

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av annen uteoppholdsplass. Retningslinjer er definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggstart. Støyskjerming tillates plassert i annen uteoppholdsplass.

§ 3.6.1 f_UT2

F_UT2 skal opparbeides med lekeapparater, sittegruppe og beplantning. Beplantning skal plasseres slik at det skaper en buffer mot private oppholdssoner for blokkene. Beplanting skal fremstå frodig. Det skal legges opp til beplantning langs rekkverk mellom f_UT2 og f_P12.

§ 3.6.2 f_UT4

F_UT4 skal opparbeides med sittegruppe og beplantning. Beplantning skal plasseres slik at det skaper en buffer mot private oppholdssoner for blokken. Beplanting skal fremstå frodig. Det skal legges opp til beplantning langs rekkverk mellom f_UT4 og f_P11.

§ 3.6.3 f_UT10

Eksisterende vegetasjon og bunndekke skal i størst mulig grad bevares i sør i f_UT10 .

§3.7 Nedgravde avfallscontainere

Det skal etableres fellesanlegg for avfallshåndtering med nedgravde avfallscontainere. Det skal legges tilrette for en miljøstasjon i området i området mellom tun 5 og tun 6.

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger, arealer som berøres av kommunale veier, gang- og sykkel veger, samt annen veggrunn, som legges fram for offentlig godkjenning i forbindelse med byggesøknaden.

Rekkverk og gjerder langs interne veier tillates ikke.

§ 4.2.1 Krysning

Areal i tilknytning til krysning i plan over Kjelsberg Ring skal opparbeides med fartsreduserende tiltak og som miljøgate med skifte i belegning.

Krysning av Skadbergvegen skal opparbeides som undergang ved kryss ved Skadbergbakken og nord for kryss ved Kjeldsberg Ring.

§ 4.2.2 Adkomstvei flateregulert område

I det flateregulerte delområdet kan det etableres ankomstveger fra Jamnholmvegen til maksimalt to tun med maksimalt 25 boenheter i hvert tun. Innkjørsler kan flyttes maksimalt 10 m i.f.t. tegning.

For områdene B24, B41 og B42 kan eksisterende hus bruke eksisterende adkomster. Nye boliger i B42 må etablere ny adkomst via internveg og ikke fra Skadbergbakken.

§4.3 Areal for annen veggrunn- grøntareal

Annen veggrunn-grøntareal skal fremstå grønn. Beplantning skal være med vekster med lav høyde.

Innenfor områder regulert som annen veggrunn kan det opparbeides støyskjermingstiltak iht planer utarbeidet av fagkyndige. For å gi god lesbarhet av trafikkbildet i områder der støyskjerm ligger mellom veg og gang- og sykkelveg, skal det etableres en lav forlengelse av skjermen med likt uttrykk. Inn mot kryss og avkjørsler skal støyskjerm mellom veg og gang- og sykkelveg trappes ned i tilstrekkelig avstand fra kryss og avkjørsler, for å skape nødvendig sikt og kontakt mellom kjørende og gående og syklende før kryssingspunktet.

§4.4 Gang- og sykkelveg

Følgende traseer utgjør en overordnet gang- og sykkelveg struktur og skal opparbeides med tre meter fast dekke.

- gang- og sykkelveg mellom Skadbergbakken og Kjelsberg ring langs f_UT10 og BA1.
- gang- og sykkelveg gjennom F2 frem til internveg mellom tun 5 og tun 13.
- gang- og sykkelveg mellom BA1 og B28
- gang- og sykkelveg langs Skadbergveien

Tun over parkeringskjeller skal dimensjoneres for å gi plass til og tåle brannvesenets stige/snorkelbil samt soner med vekstlag.

§ 4.1.1 T3

Fartsdempende tiltak skal inngå i utforming av tun.

§ 4.1.2 T4

Tun 4 skal være tilrettelagt med snuhammer for lastebil. Høydeforskjell på tun skal tas opp med trapp i tunets sørvestre hjørne. Trappen skal utføres i et høyverdig materiale som for eksempel stein eller betong og utformes med sittemuligheter.

§ 4.1.3 T5

På tun T5 skal det settes opp en konstruksjon innenfor regulert område for parkering. Konstruksjonen skal være åpen og uisolert og fungere som et skille mellom T5 og T6 og som en skjerming for direkte innsyn på parkeringsplassen, Konstruksjonen kan være bygd med nett/gitter og bør dekkes med klatreplanter. Konstruksjonen skal ha en hel og samlet form. Beplantning og sittegruppe kan legges til lekeplass f_L4 og f_L6 for sambruk. Eksisterende tre er tuntre.

§ 4.1.4 T6

Oppholdssone kan legges til lekeplass L9 og L3. Det kreves ikke tuntre på T6 pga underliggende parkeringskjeller.

§ 4.1.5 T7

Deler av beplantning og sittegruppe kan løses innenfor lekeplass L5. Det kreves ikke tuntre.

§ 4.1.6 T10 og T11

Krav til benker økes med 3 lm pr. tun.

§ 4.1.7 T13

Det kreves ikke tuntre på tun 13 pga underliggende parkeringskjeller.

§4.2 Areal for veg

Alle internveier er offentlige. Alle internveger skal ha fall iht universell utforming og kunne benyttes som hovedtrasé gjennom boligfeltene for bevegelseshemmede. På interne veger skal det benyttes et vegprofil med totalt 5m bredde. 1,5m av bredden skal være fortau markert med skrå/overkjørbar, opphevet kantstein. Der internvegen går inn i et tunområde skal overflaten på vegen samsvare med overflaten på tunet. Det skal ikke være høydesprang i overgangen mellom vegbane og tun. Asfalt tillates ikke inne på tun.

§5.1 Friområder

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av friområdene i henhold til Sola kommunes gjeldende normer. Retningslinjer er definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggstart iht rekkefølgebestemmelser.

Ved utforming av alle tiltak i friområdet skal det tas hensyn til natur og landskap. Eksisterende steingjerder, den eksisterende vegetasjon og andre viktige kulturlandskapselementer skal inkluderes i en helhetlig utforming og forsøkes bevart i størst mulig grad. Stein fra steingjerder som fjernes bør brukes på tun, i friområder og på lekeområder som avgrensende elementer og lekeelementer.

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

Forstøtningsmurer over 1,5 m skal terrasseres der dette er mulig.

Innenfor friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon samt nettstasjon. Disse må terrengtilpasses.

Innenfor friområdene tillates plassering av støyskjerm.

§5.1.1 o_F1

F1 skal opparbeides som kvartalslekeplass.

§5.1.2 o_F2

F2 skal opparbeides som balløkke. Nødvendige lokale støyskjermingstiltak skal plasseres langs balløkkas ytterkanter.

Innenfor F2 skal det etableres en trapp fra undergang og til gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen.

§5.1.3 f_F3

Det skal kartelegges status på større trær innenfor f_F3 og det skal gjøres en vurdering av fagkyndige om noen skal beholdes. F3 skal fremstå med en grønn trerekke. Hvis eksisterende trær fjernes skal disse erstattes med nye trær i rekke langs hele F3.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl §12-6)

- gang- og sykkelveg langs Kjeldsberg Ring

Gangveger skal der mulig være utformet med maks fall 1:20 og være kjørbare for rullestolbrukere. Gangveger i bratt terreng kan løses med trapp.

Det tillates traktorkjøring på gangsti langs F1 for sporadisk drift og vedlikeholdsarbeid på golfbane.

Følgende gangforbindelser er angitt i bestemmelser og ikke på plankart:

- Gangsti fra søndre undergang, gjennom F1, f_L1 og til T1. Gangsti er knyttet til f_L1
- Gangsti fra f_UT1, gjennom f_L2 ned til golfbane. Gangstien er knyttet til f_L2
- Gangsti fra T10, gjennom f_L7 til gang og sykkelvei mot vest. Gangstien er knyttet til f_L7
- Gangsti mellom T6, gjennom f_L9, f_UT7 til T13. Gangstien er knyttet til f_L9
- Trapp fra T13, gjennom BA1 ned til Kjeldsberg Ring. Gangforbindelse er knyttet til BA1
- Gangstier gjennom flateregulert område. Gangstier er knyttet til B42,B43 og B44.

Gangstier og gangforbindeler angitt i bestemmelser skal opparbeides som felles gangareal. Maksimal bredde på gangarealet er 2 m. Felles gangareal er ment som snarveger gjennom området. Felles gangveger med partier brattere enn 1:8 kan planlegges med trapp. Trapp skal bygges i betong eller stein. Felles gangareal kan gå gjennom bebyggelse. Det skal sikres videre forbindelse fra gangarealene til overordnet bevegelsesnett.

§4.5 Parkering f_P25

f_P25 skal opparbeides med sykkelparkering som kan benyttes av alle som benytter offentlig kollektivtransport.

§ 4.6 Midlertidig trafikkområde

Ved utbygging av planområdet skal det til enhver tid tas hensyn til eksisterende beboere. Det tillates etablering av midlertidige snuhammere der internveg ikke er fullt utbygd.

§5 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, 2.ledd nr.3)

Trær som skal bevares

Spesifikt koordinatfestede enkelt-trær vist på reguleringsplanen skal bevares. Terrenginngrep skal gjøres så minimale som mulig nær avmerkede trær. Trær som skal bevares skal gis nødvendig skjerming mot anleggsområde.

I felter med eksiterende vegetasjon skal det gjøres en statusvurdering på store trær av fagkyndig person. Verdifulle store trær skal i friområder og grøntområder beholdes. Det dette ikke er mulig pga plassering skal tre erstattes med nytt tre innenfor samme grøntområde.

På tomt BA1, uteområde for barnehage, skal en del av de eksisterende trær inngå som en del av lekearealet ute. Her skal nok trær bevares slik at utearealet oppleves å ha en liten skog.

§6.1 Frisiktsone ved veg

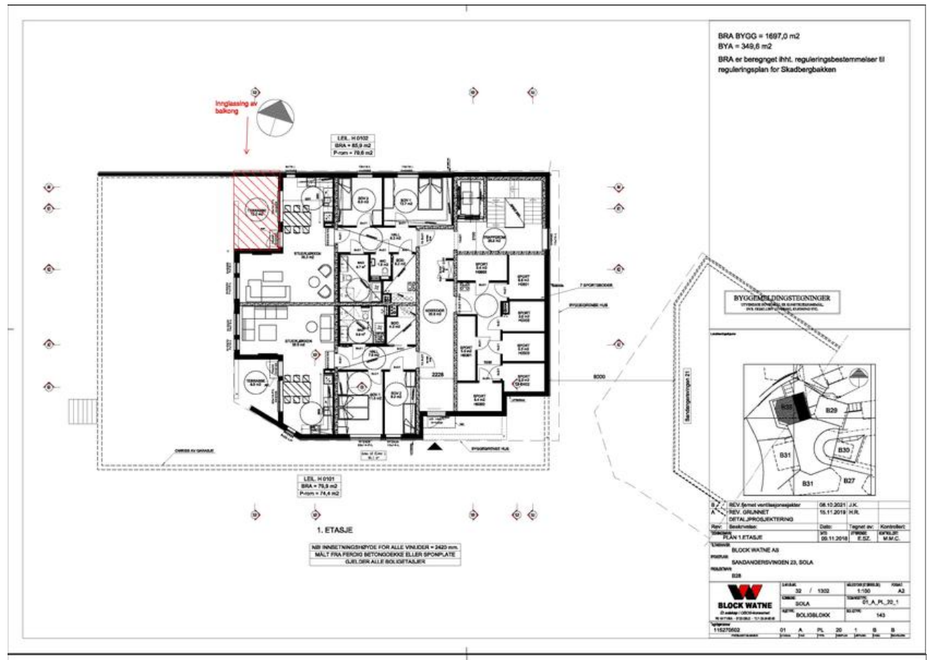
I områder vist som frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§6.2 Andre sikringssoner- byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg.

Innenfor området regulert til byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg tilltes det ikke oppført byggverk eller konstruksjoner pga. kommunaltekniske anlegg under bakken.

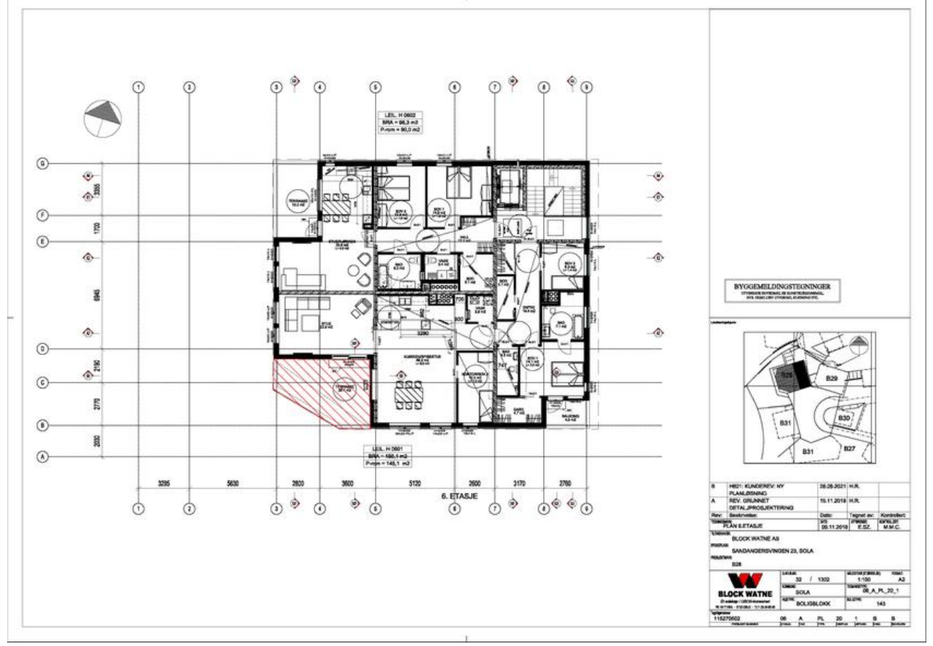
Dersom hovedledningen må ligge nærmere enn 4 m må tiltak avklares med VA-ansvarlig i kommunen. Beskrivelse med tegninger må være godkjent før arbeidet igangsettes. Absolutt minimumsavstand mellom bygninger og hovedledninger er 2,0 meter.

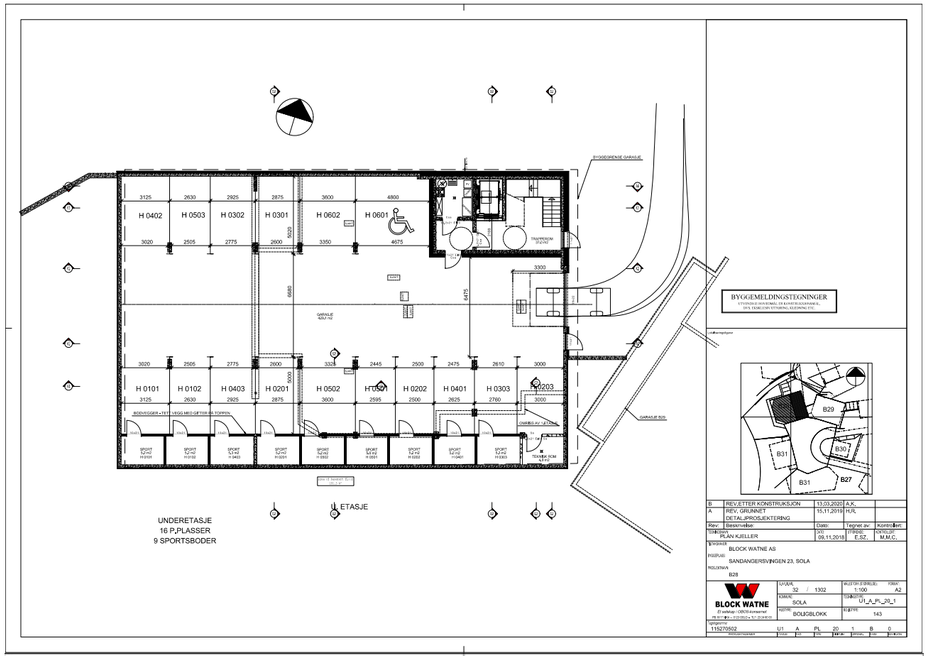
Evt flytting av ledningsnett må avklares og godkjennes av Sola Kommune. Beskrivelse med tegninger må være godkjent før arbeidet igangsettes.

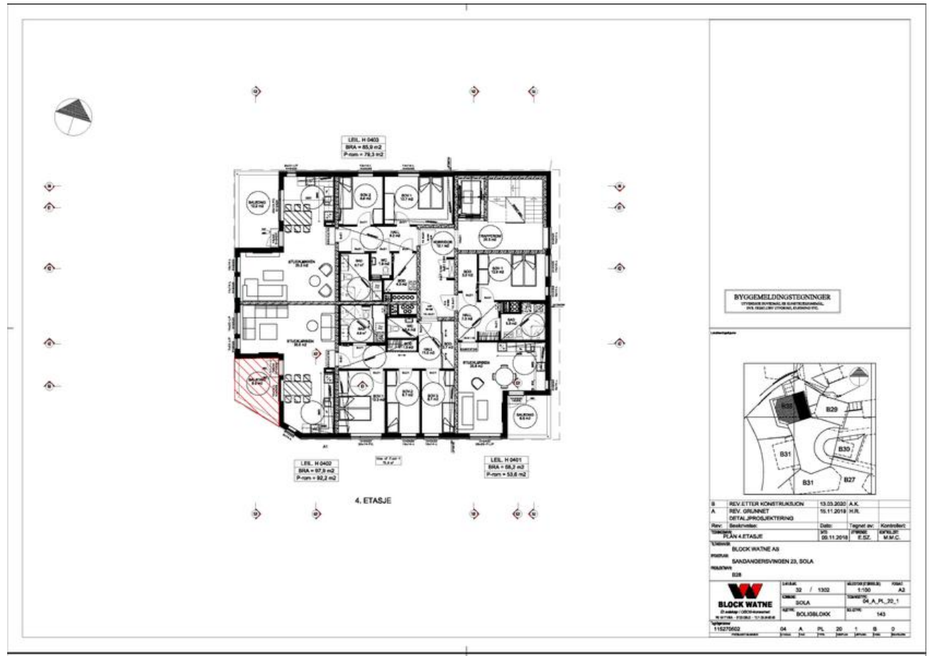

BRA BYGG = 1697,0 m2
BYA = 349,6 m2
BRA er beregnet iht. reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Skadbergbakken
Innglassing av balkong
LEIL. H 0102
BRA = 85,9 m2
P-rom = 78,8 m2
LEIL. H 0101
BRA = 79,8 m2
P-rom = 74,4 m2
1. ETASJE
NB! INNSETNINGSHØYDE FOR ALLE VINDUER = 2420 mm.
MÅLT FRA FERDIG BETONGDEKKE ELLER SPONPLATE
GJELDER ALLE BOLIGETASJER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
Sandangersvingen 21
B29
B30
B31
B27
PLAN 1.ETASJE
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
BLOCK WATNE
32 / 1302
1:100
A3
SOLA
05_A_PL_20_1
BOLIGBLOKK
143
11527002

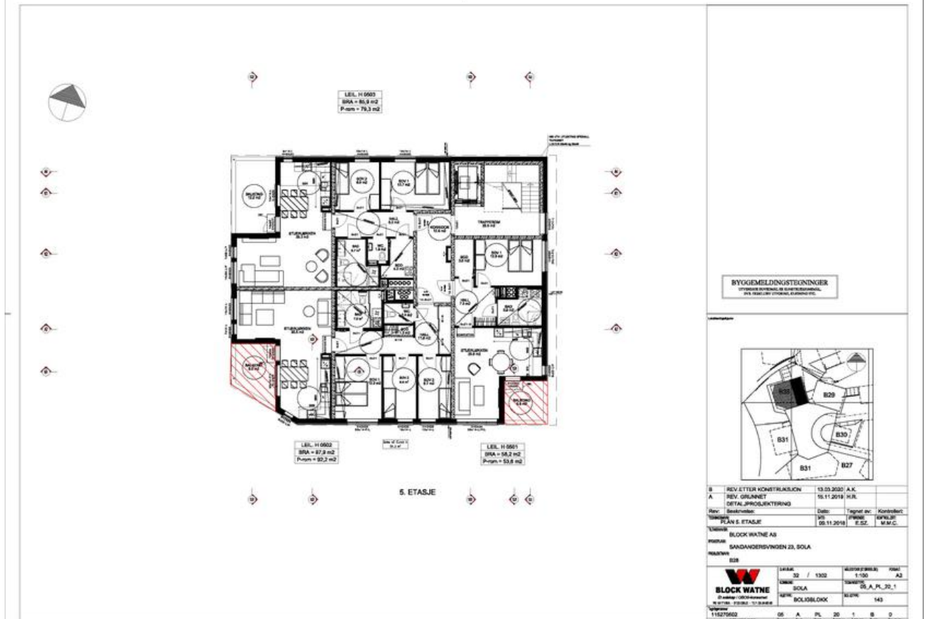

Sandangersvingen 21
FASADE MOT SYD
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
FASADE MOT SYD
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
BLOCK WATNE
32 / 1302
1:100
A3
SOLA
XX_A_FA_20_4
BOLIGBLOKK
143
11527002

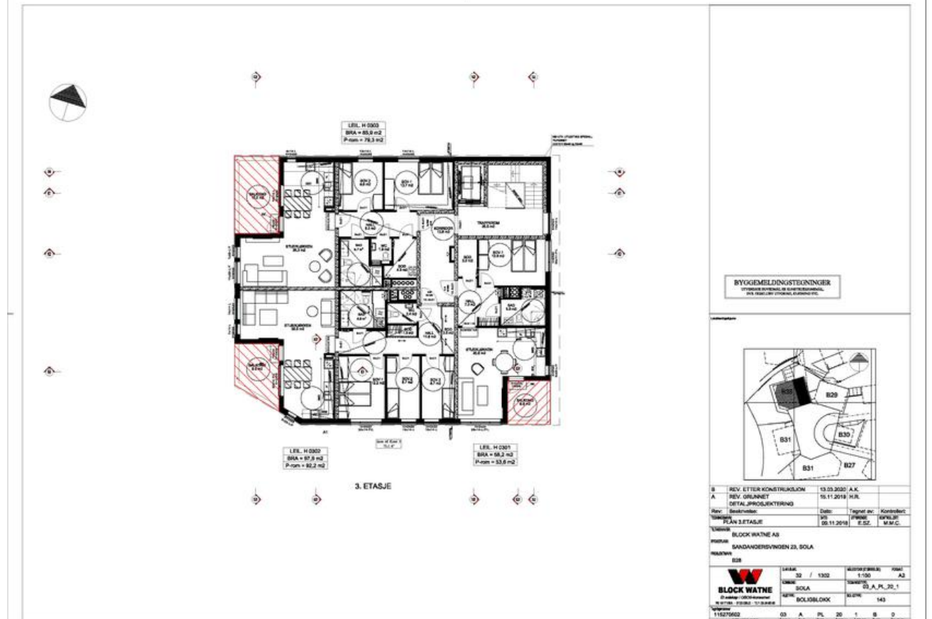

Sandangersvingen 21
Sandangersvingen 25
FASADE MOT VEST
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
FASADE MOT VEST
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
BLOCK WATNE
32 / 1302
1:100
A3
SOLA
XX_A_FA_20_3
BOLIGBLOKK
143
11527002

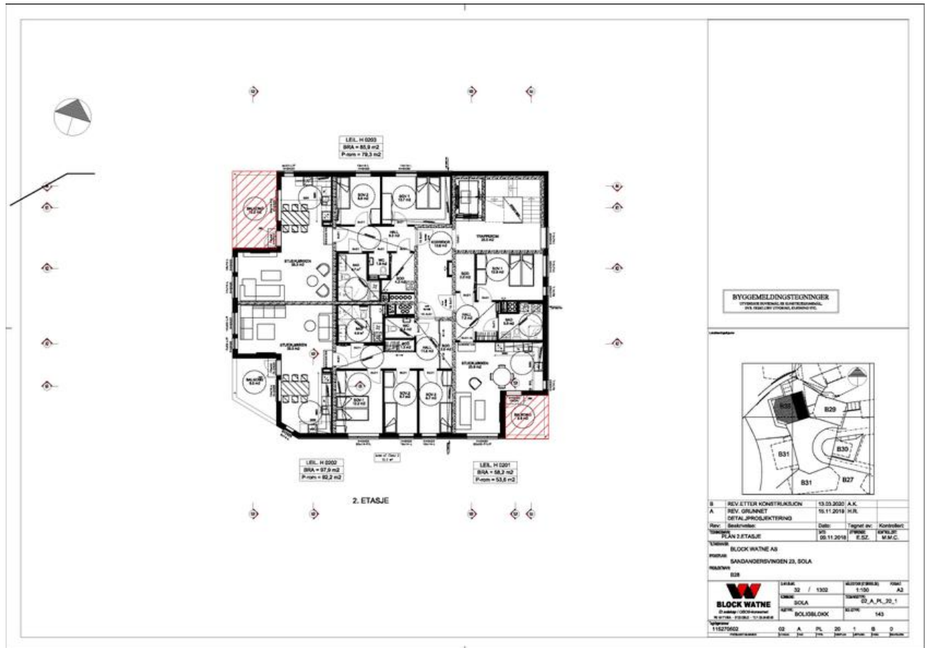

LEIL. H 0602
BRA = 98,3 m2
P-rom = 90,0 m2
LEIL. H 0601
BRA = 150,1 m2
P-rom = 146,1 m2
6. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
PLAN 6.ETASJE
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
BLOCK WATNE
32 / 1302
1:100
A3
SOLA
05_A_PL_20_1
BOLIGBLOKK
143
11527002


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN KJELLER
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
UNDERETASJE
16 P-PLASSER
9 SPORTSBODER
ETASJE


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 4.ETASJE
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
4. ETASJE


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 5. ETASJE
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
5. ETASJE


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 3.ETASJE
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
3. ETASJE







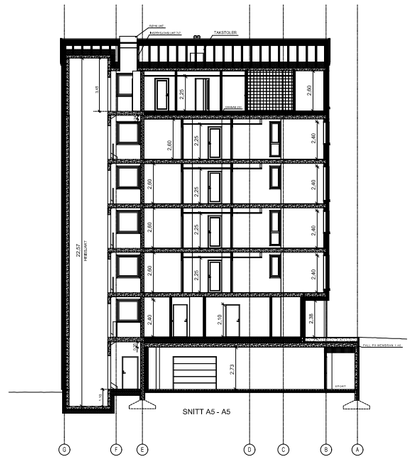
MATERIAL- OG FARGEVALG

- KLEDNING STÅENDE ROYAL GRÅ
- FASADEPLATER: NCS S 1005-Y20R
- BETONG-MALING: NCS S 0507-Y20R
- DØR- OG VINDUSKARMER: NCS S 2000-Y
- HOVEDINNGANGSDØR: NCS S 0502-Y
- DØR- OG VINDUSBESLAG: ALUMINIUM
- TAKBESLAG: ALUMINIUM
- TAKPAPP - GRÅ
- REKKVERK HÅNDTAK: ALUMINIUM

PERSPEKTIVTEGNINGER ER KUN ORIENTERRENDE

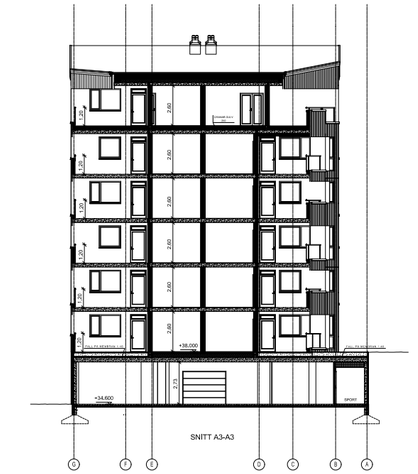
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27

PERSPEKTIVER
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
828
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
XX_A_PR_20_1
143
115270002



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27

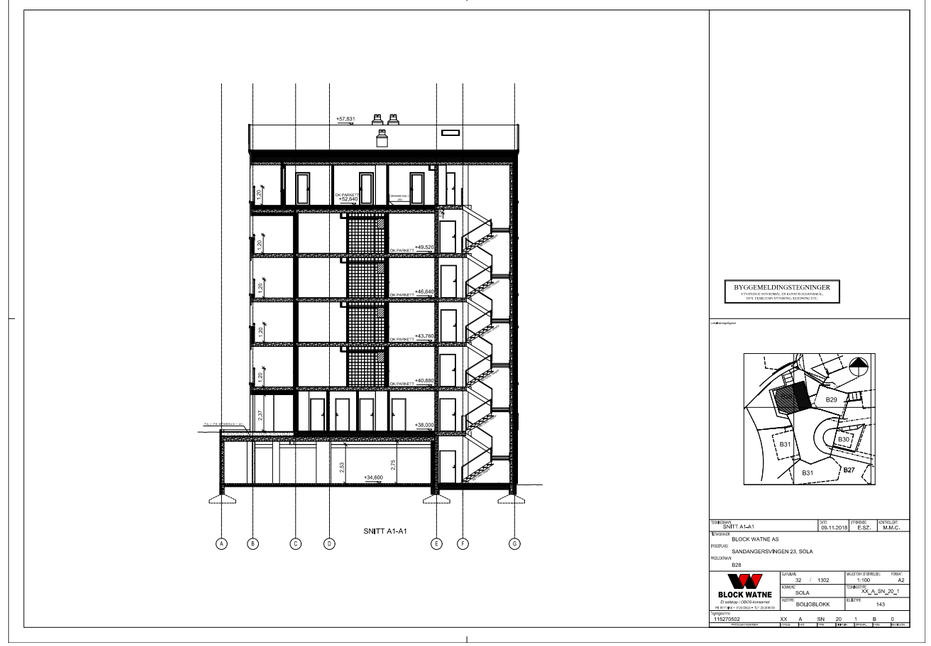
SNITT A5 - A5
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
828
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
1:100
A2
XX_A_SN_20_5
143
115270002

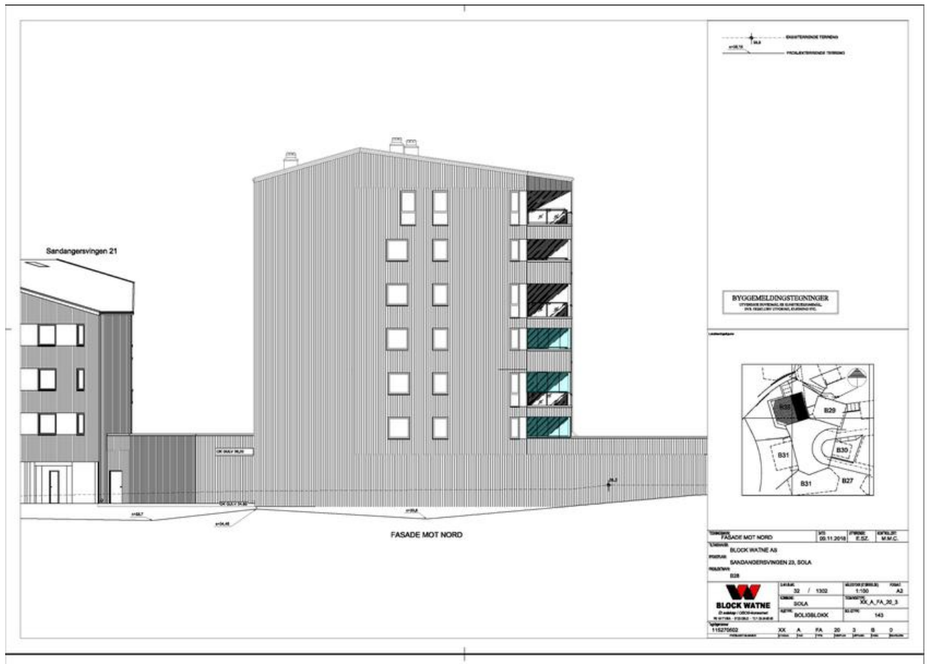


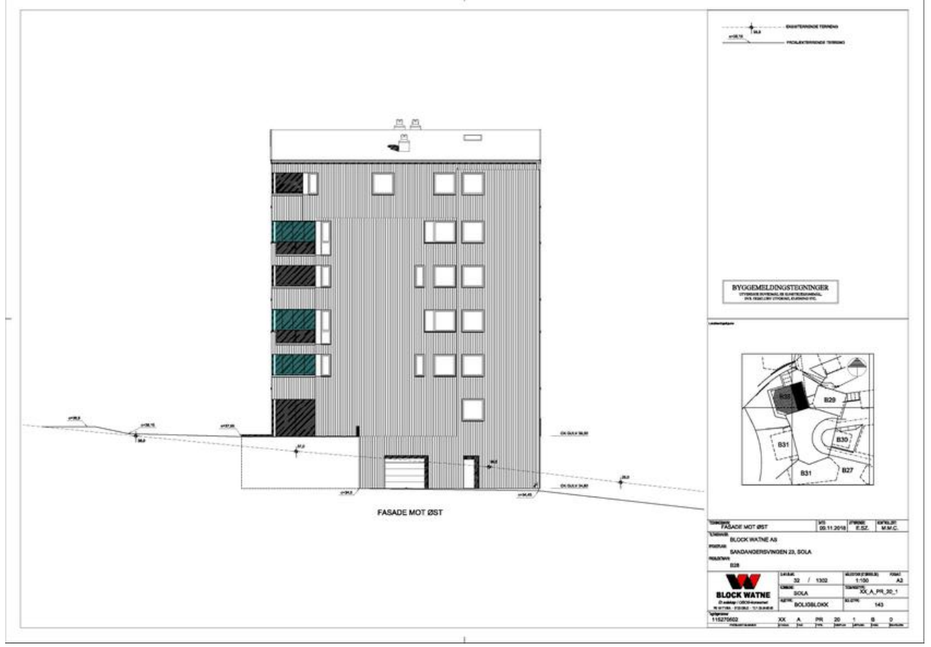
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27

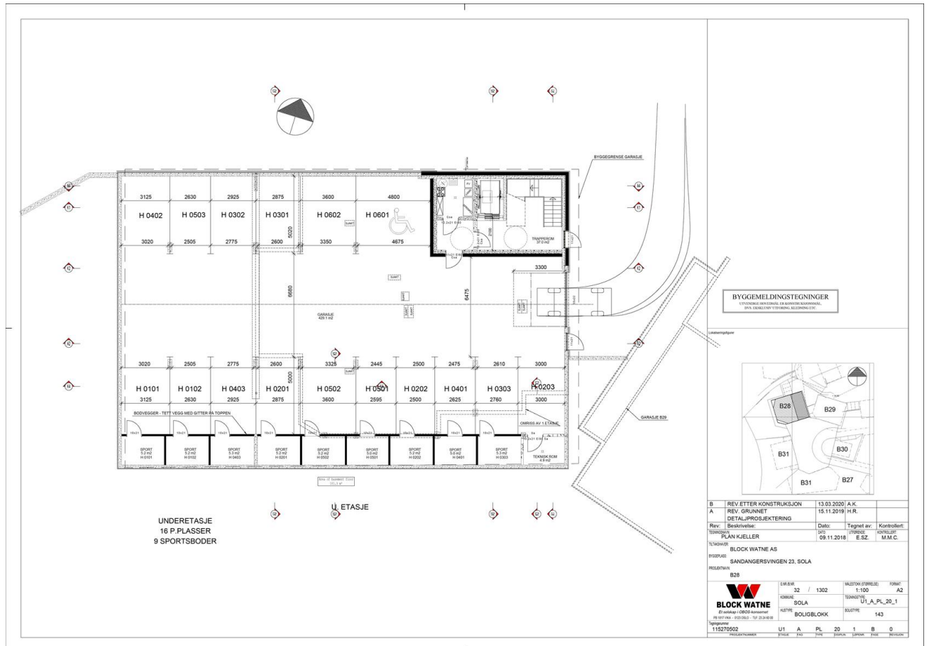
SNITT A3-A3
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
828
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
1:100
A2
XX_A_SN_20_3
143
115270002


+57,853
+55,000
+52,640
+49,520
+46,640
+43,760
+40,880
+38,000
+37,130
+34,600
SNITT A2-A2
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
SNITT A2-A2
02.11.2018
E.SZ.
M.M.C.
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
1:100
A2
XX_A_SN_20_2
143
115270502


+57,831
+52,640
+49,520
+46,640
+43,760
+40,880
+38,000
+34,600
SNITT A1-A1
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
SNITT A1-A1
02.11.2018
E.SZ.
M.M.C.
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
1:100
A2
XX_A_SN_20_1
143
115270502


Sandangersvingen 21
FASADE MOT NORD
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
FASADE MOT NORD
02.11.2018
E.SZ.
M.M.C.
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
1:100
A3
XX_A_FA_20_3
143
115270502


FASADE MOT ØST
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B29
B30
B31
B27
FASADE MOT ØST
02.11.2018
E.SZ.
M.M.C.
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
BLOCK WATNE
32 / 1302
SOLA
BOLIGBLOKK
1:100
A3
XX_A_FA_20_1
143
115270502



UNDERETASJE
16 P PLASSER
9 SPORTSBODER

1. ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TILTAKSHAVER: BRATA BOLIG- OG EIENDOMSUTVIKLING AS
SITUASJONSPLAN: ARKITEKTGRUPPEN AS, ALGERNAVEIEN 2, 5914 ISDALSTØ TYSVÆR KOMMUNE, ALGERNAVEIEN 2, 5914

Lokasjonsplan

Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	REV ETTER KONSTRUKSJON	13.03.2020	A.K.	
A	REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING	15.11.2019	H.R.	
TEGNINGEN:	PLAN KJELLER	ØFD:	09.11.2018	E.SZ. M.M.C.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTNAVN: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNR.: B28

BLOCK WATNE
Et prosjekt av UNGE boligeier
Pb 6197 Mo - 4102 Sola - Tlf: 23 24 60 00

GNR./BNR.	VALGT/OM.(FORM.GR.)	FORMAT
32 / 1302	1:100	A2
KOMMUNE: SOLA	TEGNINGS-NR.: U1_A_PL_20_1	
KLIENTYPE: BOLIGBLOKK	ELG.TYPE: 143	

Tyngdepunkt: 115270502 PROSJEKTNUMMER

U1	A	PL	20	1	B	0
ETASJE	AVD	TYPE	ENHETER	GARASJE	RADE	REVISJON



6. ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TILTAKSHAVER: BRATA BOLIG- OG EIENDOMSUTVIKLING AS
SITUASJONSPLAN: ARKITEKTGRUPPEN AS, ALGERNAVEIEN 2, 5914 ISDALSTØ TYSVÆR KOMMUNE, ALGERNAVEIEN 2, 5914

Lokasjonsplan



Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	REV ETTER KONSTRUKSJON	13.03.2020	A.K.	
A	REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING	15.11.2019	H.R.	
TEGNINGEN:	PLAN 6.ETASJE	ØFD:	09.11.2018	E.SZ. M.M.C.

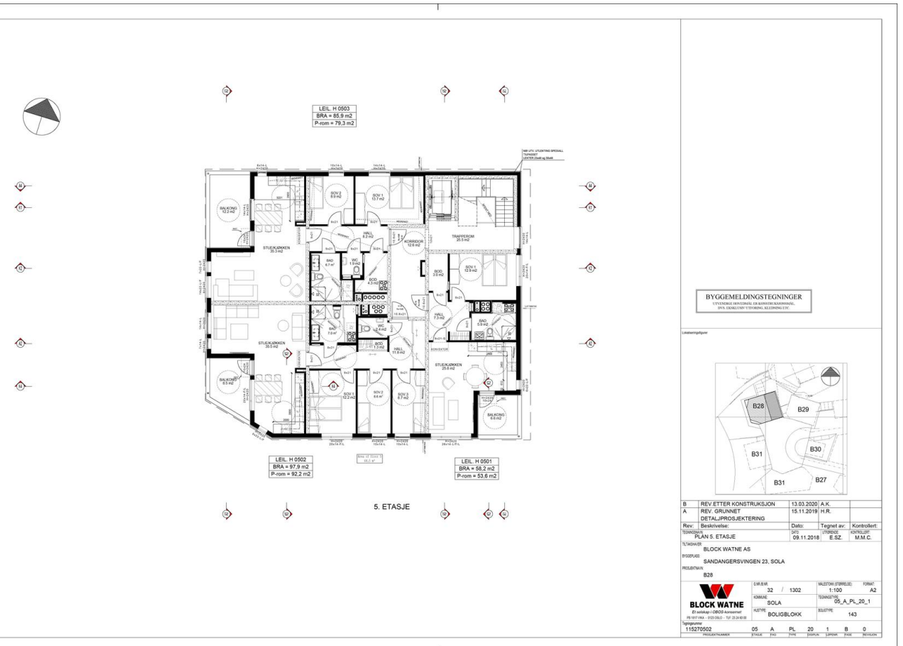
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTNAVN: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNR.: B28

BLOCK WATNE
Et prosjekt av UNGE boligeier
Pb 6197 Mo - 4102 Sola - Tlf: 23 24 60 00

GNR./BNR.	VALGT/OM.(FORM.GR.)	FORMAT
32 / 1302	1:100	A2
KOMMUNE: SOLA	TEGNINGS-NR.: 06_A_PL_20_1	
KLIENTYPE: BOLIGBLOKK	ELG.TYPE: 143	

Tyngdepunkt: 115270502 PROSJEKTNUMMER

06	A	PL	20	1	B	0
ETASJE	AVD	TYPE	ENHETER	GARASJE	RADE	REVISJON



5. ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TILTAKSHAVER: BRATA BOLIG- OG EIENDOMSUTVIKLING AS
SITUASJONSPLAN: ARKITEKTGRUPPEN AS, ALGERNAVEIEN 2, 5914 ISDALSTØ TYSVÆR KOMMUNE, ALGERNAVEIEN 2, 5914

Lokasjonsplan

Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	REV ETTER KONSTRUKSJON	13.03.2020	A.K.	
A	REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING	15.11.2019	H.R.	
TEGNINGEN:	PLAN 5. ETASJE	ØFD:	09.11.2018	E.SZ. M.M.C.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTNAVN: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNR.: B28

BLOCK WATNE
Et prosjekt av UNGE boligeier
Pb 6197 Mo - 4102 Sola - Tlf: 23 24 60 00

GNR./BNR.	VALGT/OM.(FORM.GR.)	FORMAT
32 / 1302	1:100	A2
KOMMUNE: SOLA	TEGNINGS-NR.: 05_A_PL_20_1	
KLIENTYPE: BOLIGBLOKK	ELG.TYPE: 143	

Tyngdepunkt: 115270502 PROSJEKTNUMMER

05	A	PL	20	1	B	0
ETASJE	AVD	TYPE	ENHETER	GARASJE	RADE	REVISJON



4. ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TILTAKSHAVER: BRATA BOLIG- OG EIENDOMSUTVIKLING AS
SITUASJONSPLAN: ARKITEKTGRUPPEN AS, ALGERNAVEIEN 2, 5914 ISDALSTØ TYSVÆR KOMMUNE, ALGERNAVEIEN 2, 5914

Lokasjonsplan



Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	REV ETTER KONSTRUKSJON	13.03.2020	A.K.	
A	REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING	15.11.2019	H.R.	
TEGNINGEN:	PLAN 4.ETASJE	ØFD:	09.11.2018	E.SZ. M.M.C.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTNAVN: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNR.: B28

BLOCK WATNE
Et prosjekt av UNGE boligeier
Pb 6197 Mo - 4102 Sola - Tlf: 23 24 60 00

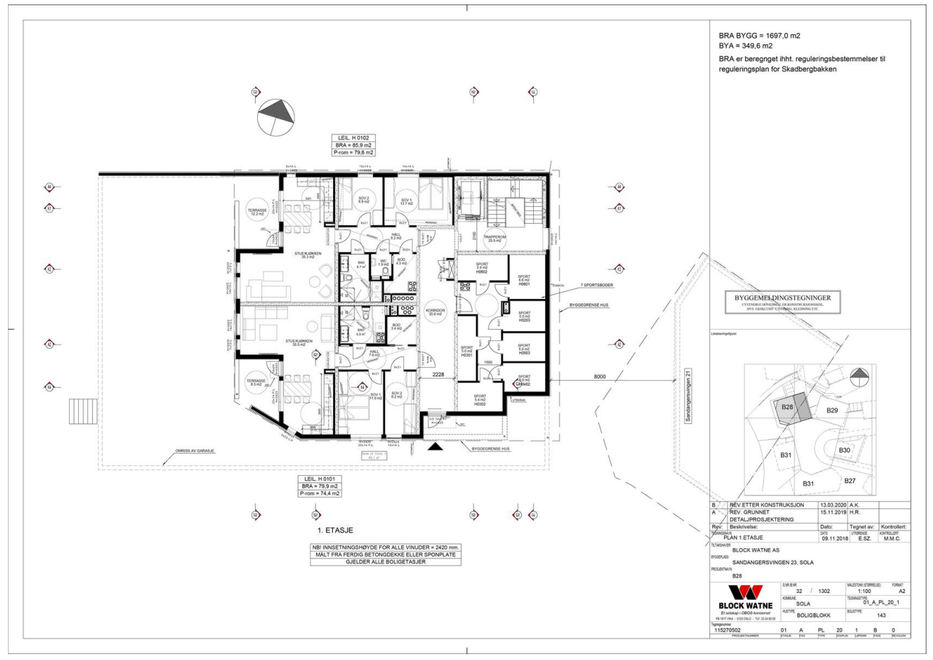
GNR./BNR.	VALGT/OM.(FORM.GR.)	FORMAT
32 / 1302	1:100	A2
KOMMUNE: SOLA	TEGNINGS-NR.: 04_A_PL_20_1	
KLIENTYPE: BOLIGBLOKK	ELG.TYPE: 143	

Tyngdepunkt: 115270502 PROSJEKTNUMMER

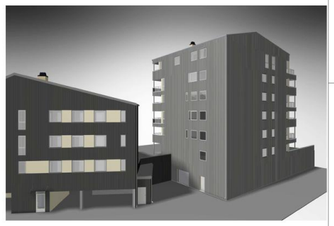
04	A	PL	20	1	B	0
ETASJE	AVD	TYPE	ENHETER	GARASJE	RADE	REVISJON


LEIL. H 0303
BRA = 85,9 m2
P-rom = 79,3 m2
LEIL. H 0302
BRA = 97,9 m2
P-rom = 92,2 m2
LEIL. H 0301
BRA = 58,2 m2
P-rom = 53,6 m2
3. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B28
B29
B31
B30
B27
B REV. ETTER KONSTRUKSJON 13.03.2020 A.K.
A REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING 15.11.2019 H.R.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGEN: PLAN 3 ETASJE
DATO 09.11.2018 TEGNES E.SZ. KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTADRESS: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNAVN: B28
BLOCK WATNE
Et selskap i ORGO-konsernet
BYGG OG EIENDOM - KVALITET - TRY. SIDEN 1918
GNR/BNR 32 / 1302
KOMMUNE SOLA
TEGNINGSNR. 03_A_PL_20_1
KLIENTYPE BOLIGBLOKK
SKALA/FORMAT (STØRRELSE) 1:100 A2
ELEKTYPE 143
Sjøgrønne 115270502
PROSJEKTNUMMER
03 A PL 20 1 B 0
ETASJE ENH. TYPE DISIPLIN LØPENR. ENDR. REVISJON

LEIL. H 0203
BRA = 85,9 m2
P-rom = 79,3 m2
LEIL. H 0202
BRA = 97,9 m2
P-rom = 92,2 m2
LEIL. H 0201
BRA = 58,2 m2
P-rom = 53,6 m2
2. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B28
B29
B31
B30
B27
B REV. ETTER KONSTRUKSJON 13.03.2020 A.K.
A REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING 15.11.2019 H.R.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGEN: PLAN 2 ETASJE
DATO 09.11.2018 TEGNES E.SZ. KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTADRESS: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNAVN: B28
BLOCK WATNE
Et selskap i ORGO-konsernet
BYGG OG EIENDOM - KVALITET - TRY. SIDEN 1918
GNR/BNR 32 / 1302
KOMMUNE SOLA
TEGNINGSNR. 02_A_PL_20_1
KLIENTYPE BOLIGBLOKK
SKALA/FORMAT (STØRRELSE) 1:100 A2
ELEKTYPE 143
Sjøgrønne 115270502
PROSJEKTNUMMER
02 A PL 20 1 B 0
ETASJE ENH. TYPE DISIPLIN LØPENR. ENDR. REVISJON


BRA BYGG = 1697,0 m2
BYA = 349,6 m2
BRA er beregnet ihht. reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Skadbergbakken
LEIL. H 0102
BRA = 85,9 m2
P-rom = 79,8 m2
LEIL. H 0101
BRA = 79,9 m2
P-rom = 74,4 m2
1. ETASJE
7 SPORTSBODER
BYGGGRENSE HUS
8000
Sandangersvingen 21
2228
OMRISS AV GARASJE
NB! INNGETNINGSHØYDE FOR ALLE VINJUDER = 2420 mm.
MÅLT FRA FERDIG BETONGDEKKE ELLER SPONPLATE
GJELDER ALLE BOLIGETASJER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B28
B29
B31
B30
B27
B REV. ETTER KONSTRUKSJON 13.03.2020 A.K.
A REV. GRUNNET DETALJPROSJEKTERING 15.11.2019 H.R.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGEN: PLAN 1 ETASJE
DATO 09.11.2018 TEGNES E.SZ. KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
PROSJEKTADRESS: SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
PROSJEKTNAVN: B28
BLOCK WATNE
Et selskap i ORGO-konsernet
BYGG OG EIENDOM - KVALITET - TRY. SIDEN 1918
GNR/BNR 32 / 1302
KOMMUNE SOLA
TEGNINGSNR. 01_A_PL_20_1
KLIENTYPE BOLIGBLOKK
SKALA/FORMAT (STØRRELSE) 1:100 A2
ELEKTYPE 143
Sjøgrønne 115270502
PROSJEKTNUMMER
01 A PL 20 1 B 0
ETASJE ENH. TYPE DISIPLIN LØPENR. ENDR. REVISJON







MATERIAL- OG FARGEVALG

- KLEDNING STÅENDE ROYAL GRÅ
- FASADEPLATER: NCS S 1005-Y20R
- BETONG-MALING: NCS S 0507-Y20R
- DØR- OG VINDUSKARMER: NCS S 2000-Y
- HOVEDINNGANGSDØR: NCS S 0502-Y
- DØR- OG VINDUSBESLAG: ALUMINIUM
- TAKBESLAG: ALUMINIUM
- TAKPAPP - GRÅ
- REKKVERK HÅNDTAK: ALUMINIUM

PERSPEKTIVTEGNINGER ER KUN ORIENTERRENDE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TYDNING MYNDIGHETSKRAV, DA MANGELFULL ELLER MISVISENDE.
BYR. DEMELDT PÅ TYDNING, ELLER MANGLER.

Leiekommplygner



TEGNINGSNR	PERSPEKTIVER	DATO 09.11.2018	TYDNINGS E.SZ	KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS			
BYGGESTED	SANDANGERSVINGEN 23, SOLA			
PROSJEKTNAVN	B28			

BLOCK WATNE
Et selskap i WIKO-konsernet
Pb 977 No - 4101 Sola - Tlf: 23 24 80 00

GNR/BNR	32 / 1302	VALGT/OA (TYDNINGS)	1:100	FORMAT A2
KOMMUNE	SOLA	TEGNINGSNR	XX_A_PR_20_1
KJØTYPE	BOLIGBLOKK	EGLETYPE	143

Tyngrunnr 115270502 PROSJEKTNUMMER

XX	A	PR	20	1	B	0
BYGGE	ENH	TYPE	ÅRGANG	LØPENR	RIVE	REVISJON



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TYDNING MYNDIGHETSKRAV, DA MANGELFULL ELLER MISVISENDE.
BYR. DEMELDT PÅ TYDNING, ELLER MANGLER.

Leiekommplygner



TEGNINGSNR	FASADE MOT SYD	DATO 09.11.2018	TYDNINGS E.SZ	KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS			
BYGGESTED	SANDANGERSVINGEN 23, SOLA			
PROSJEKTNAVN	B28			

BLOCK WATNE
Et selskap i WIKO-konsernet
Pb 977 No - 4101 Sola - Tlf: 23 24 80 00

GNR/BNR	32 / 1302	VALGT/OA (TYDNINGS)	1:100	FORMAT A2
KOMMUNE	SOLA	TEGNINGSNR	XX_A_FA_20_4
KJØTYPE	BOLIGBLOKK	EGLETYPE	143

Tyngrunnr 115270502 PROSJEKTNUMMER

XX	A	FA	20	4	B	0
BYGGE	ENH	TYPE	ÅRGANG	LØPENR	RIVE	REVISJON



EKSISTERENDE TERRENG
PROSJEKTERENDE TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TYDNING MYNDIGHETSKRAV, DA MANGELFULL ELLER MISVISENDE.
BYR. DEMELDT PÅ TYDNING, ELLER MANGLER.

Leiekommplygner



TEGNINGSNR	FASADE MOT NORD	DATO 09.11.2018	TYDNINGS E.SZ	KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS			
BYGGESTED	SANDANGERSVINGEN 23, SOLA			
PROSJEKTNAVN	B28			

BLOCK WATNE
Et selskap i WIKO-konsernet
Pb 977 No - 4101 Sola - Tlf: 23 24 80 00

GNR/BNR	32 / 1302	VALGT/OA (TYDNINGS)	1:100	FORMAT A2
KOMMUNE	SOLA	TEGNINGSNR	XX_A_FA_20_3
KJØTYPE	BOLIGBLOKK	EGLETYPE	143

Tyngrunnr 115270502 PROSJEKTNUMMER

XX	A	FA	20	3	B	0
BYGGE	ENH	TYPE	ÅRGANG	LØPENR	RIVE	REVISJON



EKSISTERENDE TERRENG
PROSJEKTERENDE TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TYDNING MYNDIGHETSKRAV, DA MANGELFULL ELLER MISVISENDE.
BYR. DEMELDT PÅ TYDNING, ELLER MANGLER.

Leiekommplygner



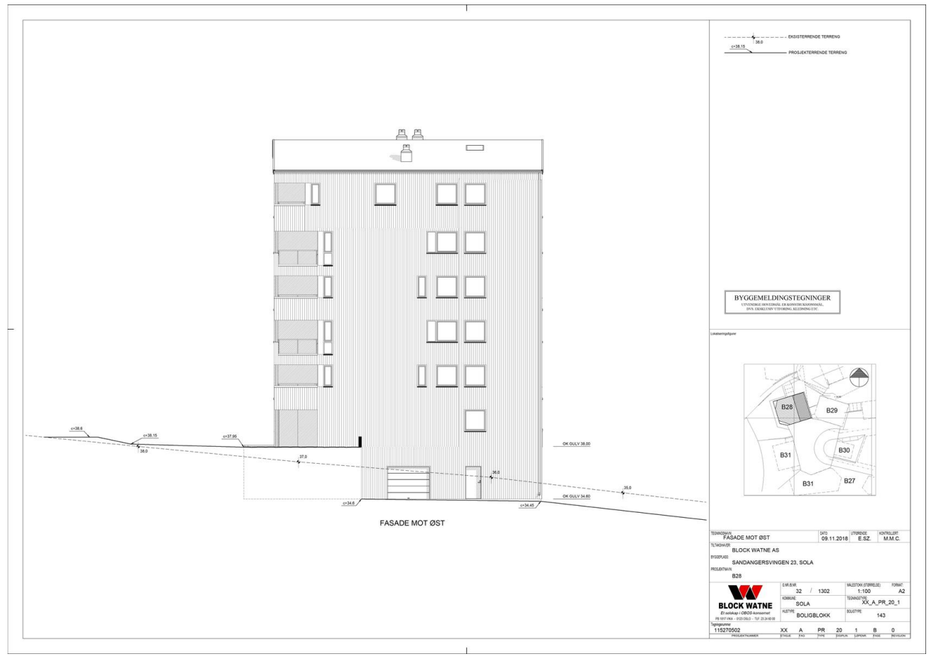
TEGNINGSNR	FASADE MOT VEST	DATO 09.11.2018	TYDNINGS E.SZ	KONTROLLERT M.M.C.
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS			
BYGGESTED	SANDANGERSVINGEN 23, SOLA			
PROSJEKTNAVN	B28			

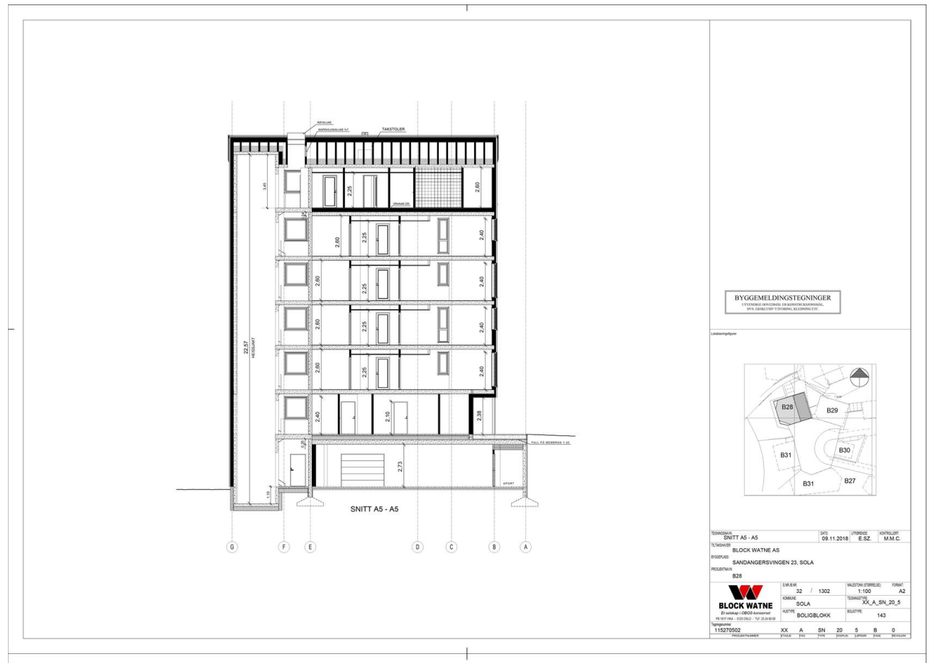
BLOCK WATNE
Et selskap i WIKO-konsernet
Pb 977 No - 4101 Sola - Tlf: 23 24 80 00

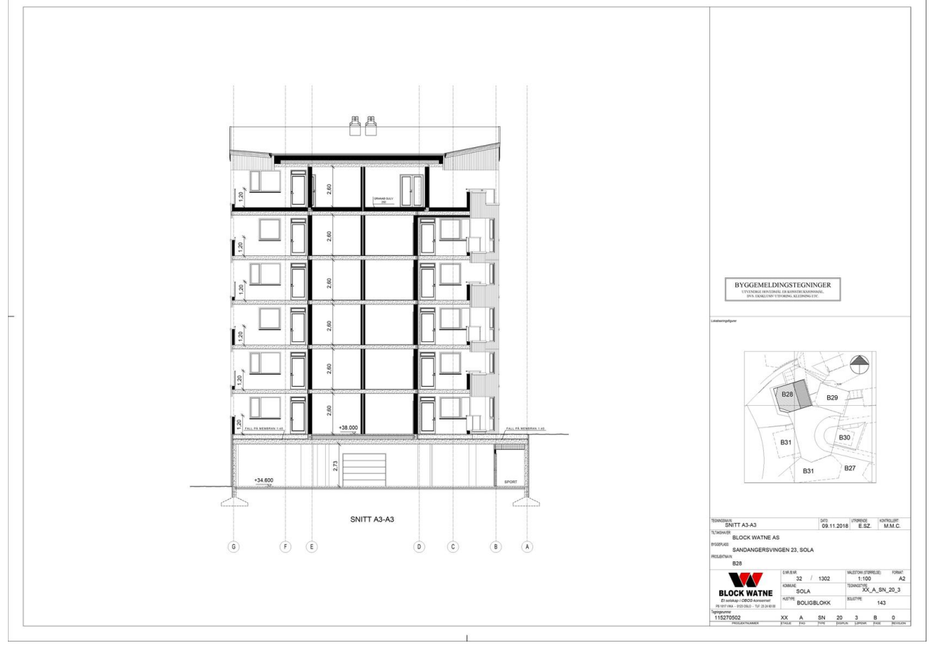
GNR/BNR	32 / 1302	VALGT/OA (TYDNINGS)	1:100	FORMAT A2
KOMMUNE	SOLA	TEGNINGSNR	XX_A_FA_20_2
KJØTYPE	BOLIGBLOKK	EGLETYPE	143

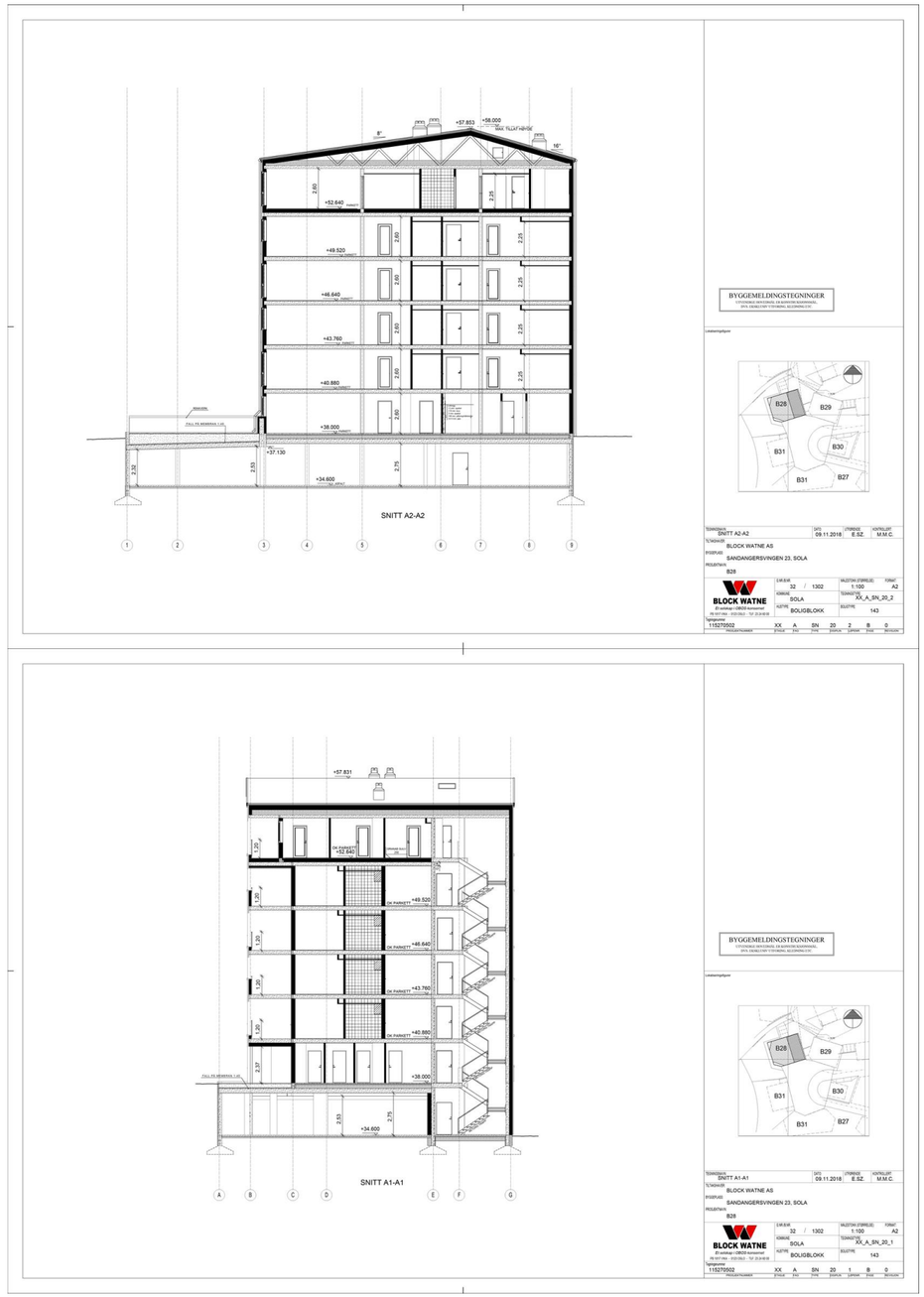
Tyngrunnr 115270502 PROSJEKTNUMMER

XX	A	FA	20	2	B	0
BYGGE	ENH	TYPE	ÅRGANG	LØPENR	RIVE	REVISJON


EKSISTERENDE TERRENG
PROSJEKTERENDE TERRENG
FASADE MOT ØST
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B28
B29
B31
B30
B27
FASADE MOT ØST
09.11.2018
E.SZ
M.M.C
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
32 / 1302
1:100
A2
SOLA
XX_A_PR_20_1
BOLIGBLOKK
143
115270502
XX A PR 20 1 B 0


SNITT A5 - A5
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B28
B29
B31
B30
B27
SNITT A5 - A5
09.11.2018
E.SZ
M.M.C
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
32 / 1302
1:100
A2
SOLA
XX_A_SN_20_5
BOLIGBLOKK
143
115270502
XX A SN 20 5 B 0


SNITT A3-A3
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B28
B29
B31
B30
B27
SNITT A3-A3
09.11.2018
E.SZ
M.M.C
BLOCK WATNE AS
SANDANGERSVINGEN 23, SOLA
B28
32 / 1302
1:100
A2
SOLA
XX_A_SN_20_3
BOLIGBLOKK
143
115270502
XX A SN 20 3 B 0



Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 20/1773

Ansvarlig søker:
Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Tiltakshaver:
Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandangersvingen 23	32	1302		

Tiltakets/byggets art
Boligblokk med 16 leiligheter og parkeringskjeller

Vedtaksdato	Saksnr
01.03.2023	20/1773

Dato for søknad om ferdigattest:	
24.02.2023	

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon 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.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Sola	01.03.2023	Fatma Yosif *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

Sola kommune

Dato:	29.03.2023
Vår ref (saksnr.):	23/860
Journalpostid.:	2
Deres ref.:	
Saksbehandler:	Lisbeth Mesodi Brattelid

Tm Byggtek As
Skurvebakkane 68
4330 ÅLGÅRD

Saksnr.	Styre, råd, utvalg
119/2023	Utvalg for plan og miljø

Vedtak - Fasadeendring - Innglassing av balkonger - Sandangersvingen 23

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandangersvingen 23	32	1302		
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**			
Tm Byggtek As Skurvebakkane 68 4330 ÅLGÅRD	Sameiet Sandangersvingen 23 Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO			

Vi viser til søknad fra dere mottatt 14.03.2023.

Vedtak - byggetillatelse
Dere får tillatelse til uisolert innglassing av balkonger i leilighetene 102, 201, 203, 301, 302, 303, 402, 501, 502 og 601.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 gis det tillatelse til innglassing av balkonger, som omsøkt.

Gjennomføringsplanen dekker de nødvendige fagområdene for tillatelsen, og vi har mottatt erklæringer om ansvarsrett.

Nabovarsel
Naboer er varslet, og det har ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Informasjon om saken
Eiendommen deres er regulert til boligbebyggelse i Reguleringsplan 0560 Skadbergbakken – endring.

Dere søker om oppføring av uisolert innglassing av balkonger.
Reguleringsplanens § 3 angir at utendørs arealer under utkragede bygningsdeler, som f.eks balkonger ikke skal regnes med i bruksareal.

Innglassingene det søkes om har følgende arealer. Disse arealene vil bli registrert i matrikkel:

Postadresse: Pb 99, 4097 Sola
Besøksadresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola
E-post: epost@sola.kommune.no
Telefon: 51 65 33 00
Org.nr. 948 24 3113

Leilighetsnr	Areal (BRA)
H0102	12,2
H0601	20,1
H0501	6,6
H0502	8,5
H0402	8,5
H0301	6,6
H0302	8,5
H0303	12,2
H0201	6,6
H0203	12,2
Sum	**102**

Vurdering
Tiltaket er ikke i strid med gjeldende reguleringsplan.

Innglassing av fasader vil kunne påvirke brannspredning i fasaden. Det er gjennomført en brannteknisk vurdering for omsøkte tiltak.

Viktig informasjon for det videre arbeidet

Send inn søknad om ferdigattest
Dere må sende inn søknad om ferdigattest til Sola kommune, virksomhet arealbruk når byggearbeidene er ferdige. Tiltaket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest (plan- og bygningslovens § 21 – 10).

Bortfall av tillatelse
Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Klagerett
Dere kan klage på dette vedtaket (plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32.) En eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at dere har mottatt vedtaket.

Gebyroversikt
Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ for 2023 vedtatt av Sola kommunestyre – faktura vil bli sendt til tiltakshaver:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Basisgebyr, fasadeendring	1	3 290,-	3 290,-
Totalt			**Kr 3290,-**

Med hilsen

Sola kommune

Erik Øvstebø
Seksjonsleder

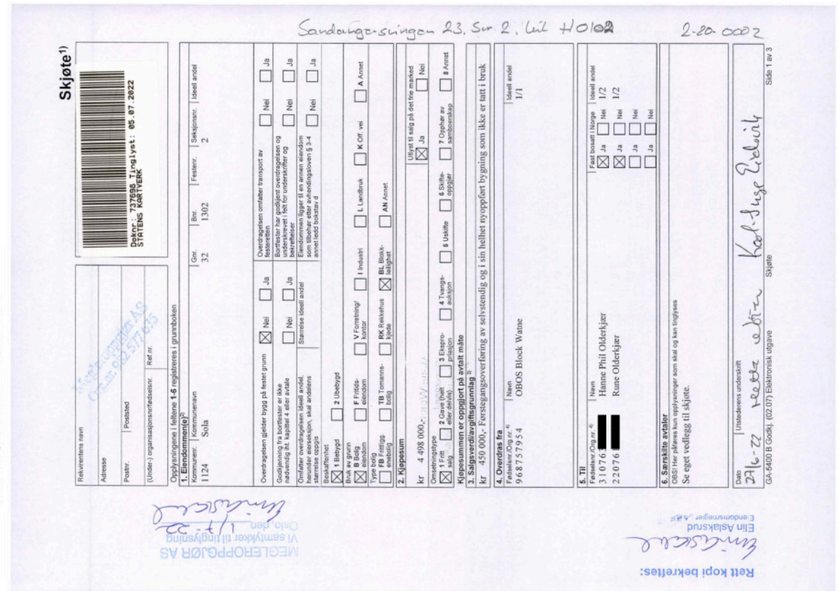
Lisbeth Mesodi Brattelid
Overingeniør byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

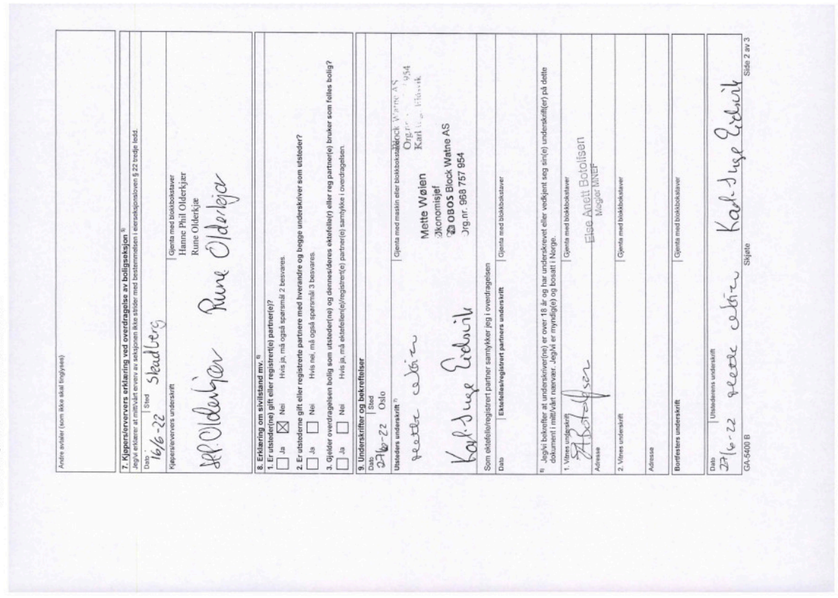
Kopi til:
Sameiet Sandangersvingen 23 | Postboks 6666 St.Olavs Plass | 0129 | OSLO

Sola kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/737698/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 13:36
Side 1 av 4



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/737698/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 13:36
Side 2 av 4



Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2022/737698/200** Side 4 av 4
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 13:36

«Eier av gnr: 32 bnr: 1302 i Sola, gir herved Sola kommune org. nr 948 243 113 og Sola Bredbånd AS, org.nr: 985 617 414 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde ledninger og tilhørende tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering, bredbånd mv. Retten omfatter også vederlagsfri og stedsvarig rett for Sola kommune til tilkomst og ferdsel på eiendommen for framtidig inspeksjon, ettersyn, reparasjon, utskiftning og vedlikehold av ledninger og tilhørende tekniske installasjoner.

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg eller konstruksjon over eller ved ledningene i en avstand på 4.0 meter regnet fra ytre kant rør. De til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer må overholdes ved alle arbeid eller tiltak i nærheten av ledningene, herunder gjelder forbud mot tiltak som kan volde skade på ledninger eller vanskeliggjøre eller fordyre fremtidig vedlikehold. Vanlig jordbruksdrift og tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, og mindre trær med grunne rotsystemer er tillatt.

Heller ikke utenfor byggeforbudsbeltet kan det fortas sprengning eller fjerning av stein, røtter e.l på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledningene eller kummer og utstyr. Slike arbeider kan kun utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler teknisk etat og utfører arbeidet etter deres anvisning.
Denne heftelse kan ikke slettes uten bygningsmyndighetene i Sola sitt samtykke.»

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2022/737698/200** Side 3 av 4
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 13:36

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Oslo den 27/6-22

Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Org.nr. 968 757 954 Karl Inge Eidsvik

Mette Wøien
Økonomisjef
OBOS Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Else Anett Botolfsen
Megler MNEF

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan slayles dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samlykkeerklæringen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 27/6-22 | Utstederens underskrift Karl Inge Eidsvik

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200** Side 2 av 14
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Block Watne	968 757 954	thomas.kvalvaag@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Luramyrveien 40	4313	Sandnes	98657592

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	32	1302	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968 757 954	OBOS Block Watne	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlokseksjon bolig SN = samlokseksjon næring | **Samlebruk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
1	B	79	B
2	B	85	B
3	B	58	B
4	B	97	B
5	B	85	B
6	B	58	B
7	B	97	B
8	B	85	B
9	B	58	B
10	B	97	B
11	B	85	B
12	B	58	B
13	B	97	B
14	B	85	B
15	B	149	B
16	B	98	B
17	B		
18	B		
19	B		
20	B		
21	B		
22	B		
23	B		
24	B		
Sum tellere:		1371	
Nevner =		1371	

S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			

S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			

S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Dato Oslo den 24/1-22 | Innsenders underskrift

John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200** Side 1 av 14
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31

Løpenummer for forretning: 613613206
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing
Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksrettfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 948243113 Navn: SOLA KOMMUNE Adresse: Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 968757954 Navn: OBOS BLOCK WATNE AS Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO Brukerinitialer:

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
1124	1302

Nye seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	32	1302	0	1	79 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	2	85 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	3	58 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	4	97 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	5	85 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	6	58 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	7	97 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	8	85 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	9	58 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	10	97 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	11	85 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	12	58 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	13	97 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	14	85 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	15	149 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei
1124	32	1302	0	16	98 / 1371	Boligseksjon	Ja Nei

Deknr: 203771 Tinglyst: 21.02.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.

16.02.2022 13:34

Side 1 av 1

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200 Side 4 av 14
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, den 24/1-22	IHT. FULLMAKT	John Erling Aarnes Direktør Operativ Enhet (COO) OBOS Block Watne AS Org.nr 968 757 954
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	SOLA	32	1302	

Dato	Underskrift	Stempel
16/2-22	Anita Haveland	Sola kommune Org.nr. 948 243 113

Dato 24/1-22 Innsenderens underskrift: John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering Side 3 av 4

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200 Side 3 av 14
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Erklæring om bruksrett av fellesarealer for Velforeningen Sandangersvingen Tun 7-13

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

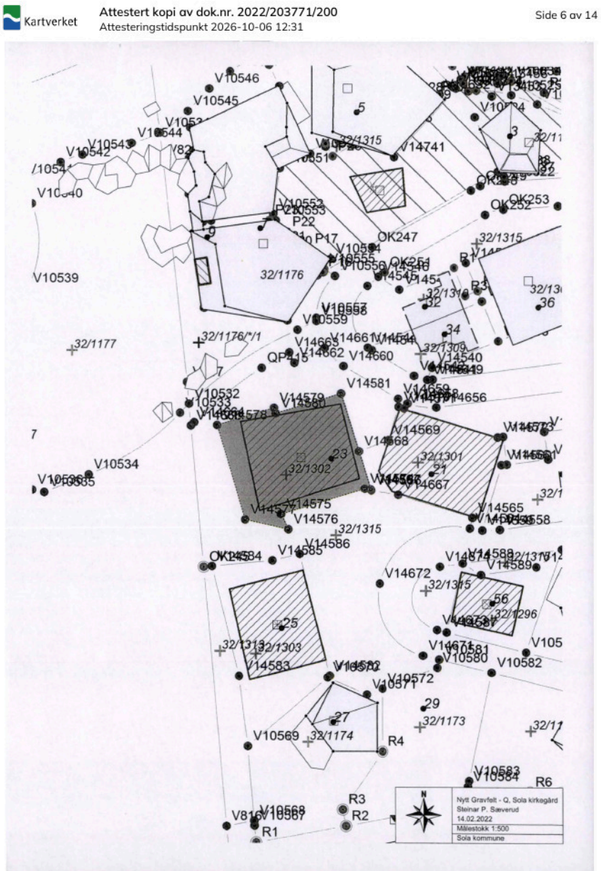
eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato Oslo, den 24/1-22 Innsenderens underskrift: John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering Side 2 av 4

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200 Side 6 av 14
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200 Side 5 av 14
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller:				Nevner:															

Dato 24/1-22 Innsenderens underskrift: John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering Side 4 av 4

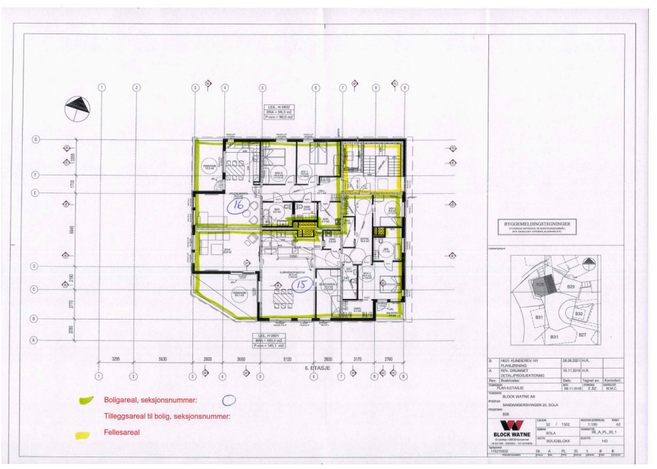
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 7 av 14

Sandangersvingen 23 – arealberegninger

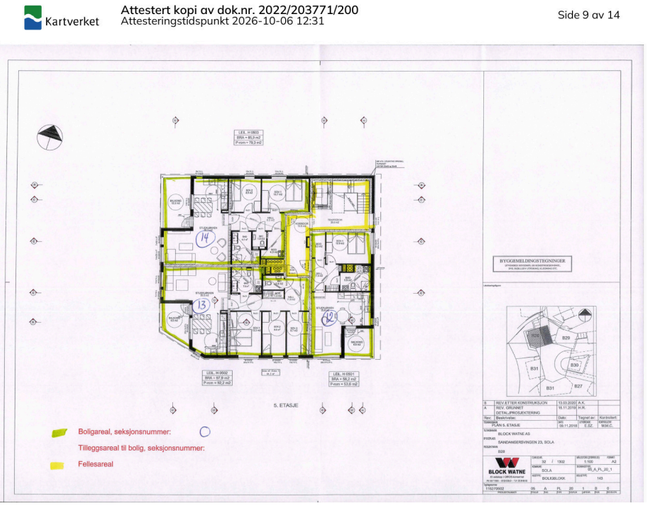
NR.	LEIL.	ETG.	BRA (m2)	P-ROM (m2)	BALKONG/ TERRASSE (m2)
1	H 0101	1.	79,4	74,1	8,5
2	H 0102	1.	85,4	79,2	12,2
3	H 0201	2.	58,2	53,4	6,6
4	H 0202	2.	97,4	91,1	8,5
5	H 0203	2.	85,4	79,2	12,2
6	H 0301	3.	58,2	53,4	6,6
7	H 0302	3.	97,4	91,1	8,5
8	H 0303	3.	85,4	79,2	12,2
9	H 0401	4.	58,2	53,4	6,6
10	H 0402	4.	97,4	91,1	8,5
11	H 0403	4.	85,4	79,2	12,2
12	H 0501	5.	58,2	53,4	6,6
13	H 0502	5.	97,4	91,1	8,5
14	H0503	5.	85,4	79,2	12,2
15	H 0601	6.	149,0	138,2	20,1+4,5=24,6
16	H 0602	6.	97,7	89,6	12,2

ETASJE	BRA (m2)		BTA BYGG (m2)	
	BOLIGER/ GARASJE	TRAPP/KORRIDOR/ BODER/HEIS		
KJELLER	431,8	100,3		562,8
1. ETASJE	187,1	111,7		310,5
2. ETASJE	249,0	41,5		316,6
3. ETASJE	249,0	41,5		316,6
4. ETASJE	249,0	41,5		316,6
5. ETASJE	249,0	41,5		316,6
6. ETASJE	252,8	26,7		306,6
			Sum BTA	2446,3
BYA BYGNING		349,6 m2		
BRA BYGNING (BEREGNET IHT REG.BESTEMMELSER)		1697,0 m2		

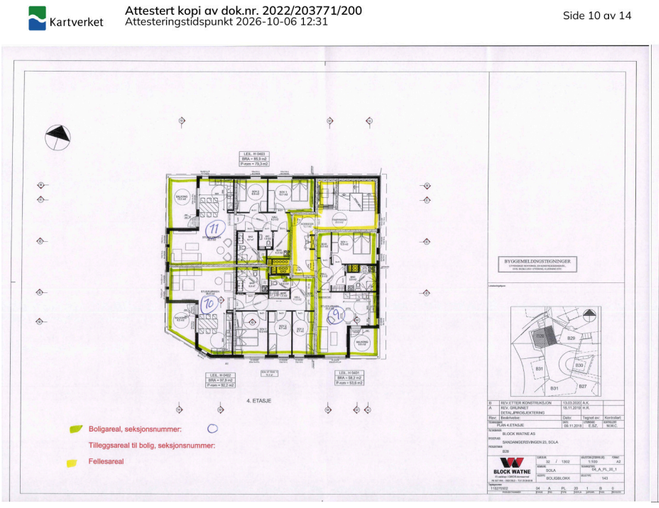
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 8 av 14



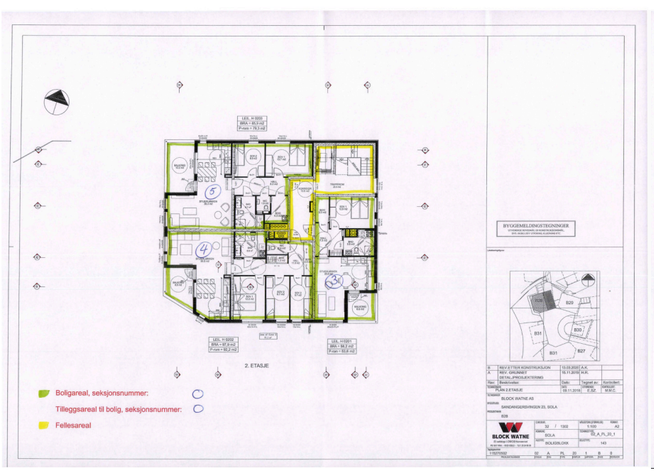
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 9 av 14



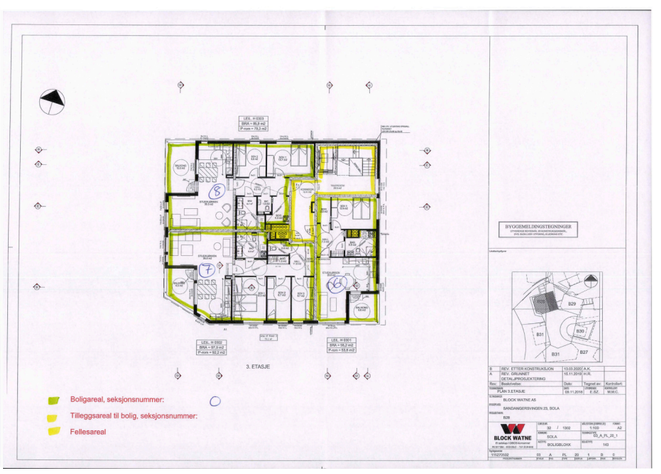
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 10 av 14



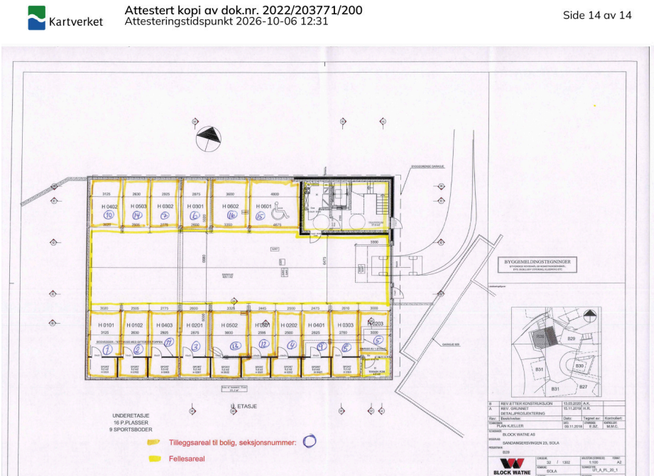
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 12 av 14



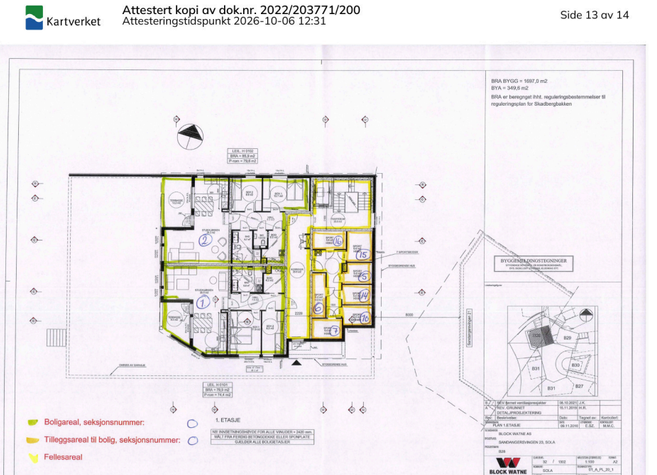
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 11 av 14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 14 av 14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/203771/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:31
Side 13 av 14



Rekvirent iht. melding om selvbygger-nr.
948243113
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 203783 Tinglyst: 21.02.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring om bruksrett til fellesareal

Bakgrunn

Eiendommen gnr 32 bnr 1302 i Sola kommune er seksjonert i 16 seksjoner og utgjør et eierseksjonssameie (heretter Sameiet). En del av Sameiets utvendige fellesareal utgjør en del av et større uteområde (heretter Uteområdet), og er til felles bruk for seksjonseierne i Sameiet og seksjonseiere/ grunneiere i omkringliggende eierseksjonssameier og grunneiendommer innenfor Tun 7-13 i Sandangersvingen. Uteområdet skal derfor disponeres av Velforeningen Sandangersvingen tun 7 - Tun 13 Org. nr. 923 109 684, hvor alle seksjonseiere i Sameiet og seksjonseiere/ grunneiere i de aktuell omkringliggende eierseksjonssameier/ grunneiendommer har pliktig medlemskap.

Bruksrett

Velforeningen Sandangersvingen Tun 7 - Tun 13 (Velforeningen) gis evigvarende bruksrett til følgende del av Sameiets utvendige fellesareal (Bruksrettsarealet):

- Alt utvendig fellesareal mellom Sameiets hovedbygningskropp som ligger mer enn 2,0 meter fra bygningskroppens fasade.

Arealet Velforeningen gis bruksrett til, er markert med gult på baksiden av nærværende erklæring.

Bruksretten er betinget av at Velforeningen forestår drift og vedlikehold av Bruksrettsarealet.

Bruksrettsarealet omfatter kun den utvendige overflaten med tilhørende jordsmonn. Parkeringskjeller under bakken inngår derfor ikke i Bruksrettsarealet. Velforeningens vedlikeholdsplikt er også begrenset til den utvendige overflaten med tilhørende jordsmonn, og omfatter derfor ikke konstruksjonene under bakken, herunder ikke membran over parkeringskjeller.

Bruksretten tinglyses som servitutt på alle seksjoner i Sameiet og gjelder for så vel nåværende som fremtidige seksjonseiere/hjemmelshavere.

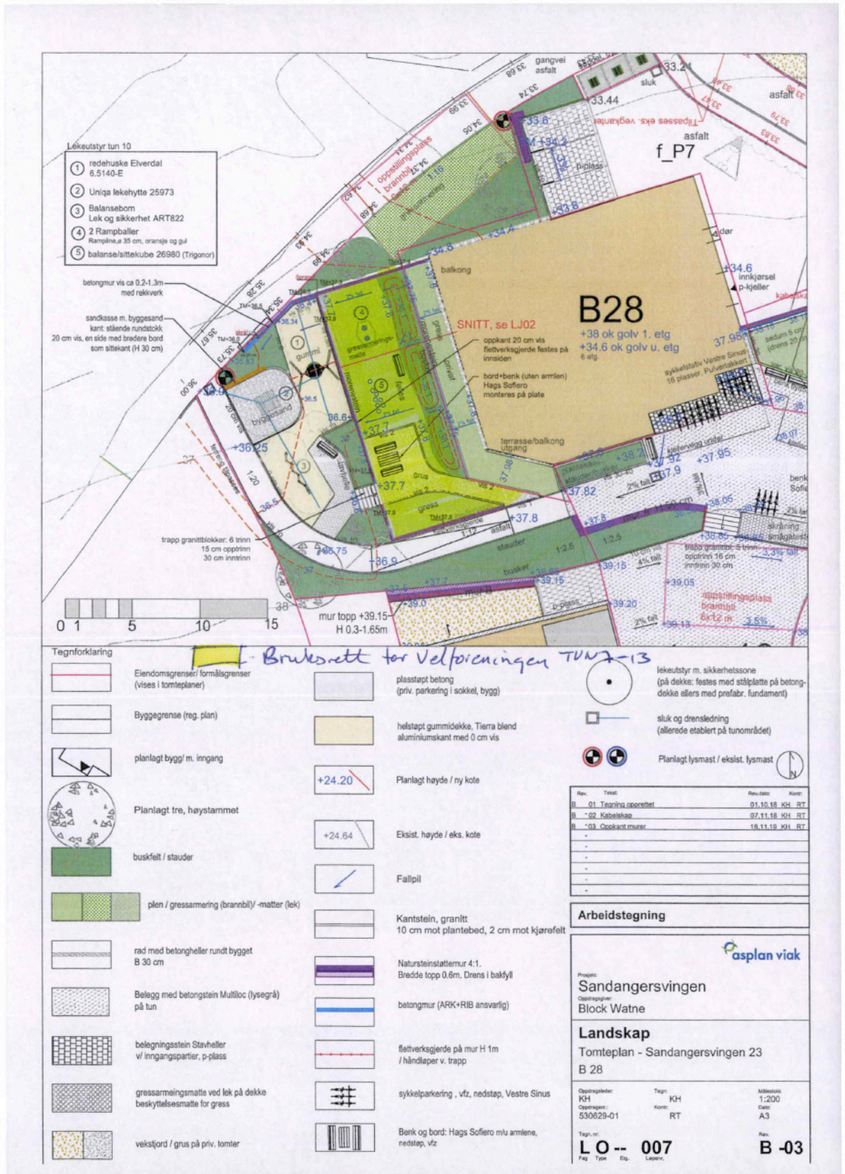
Oslo, 18.01.2022

For OBOS Block Watne AS (org.nr. 968 757 954), hjemmelshaver til samtlige 16 seksjoner i gnr 32 bnr 1302 i Sola kommune

John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

iht. fullmakt

https://obosonline.sharepoint.com/sites/obw-rogaland-felles/delte dokumenter/for/prosjekt forus/alle skadbergbakken/tun 10 sandangersvingen/eiendom/seksjonering/seksjonering sandangersvingen 23/87798_erklæring sandangersvingen 23.doc



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sandangersvingen 23, 4050 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1302, snr. 2 i Sameiet Sandangersvingen 23, oppdragsnr.: 1220260112
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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