

PROAKTIV

Moderne leilighet fra 2024

med etterspurt beliggenhet på
Myklebust



ALVAVEIEN 29





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



MYKLEBUST

Lækker leilighet fra 2024 med 2 soverom og solrik balkong med havutsikt - Garasjeanlegg med opplegg til elbillader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Alvaveien 29, 4057 TANANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 3, bnr. 1537, snr. 10 i
Sameiet Myklebust Bbb15

Prisantydning: 4.390.000,-

Omkostninger: 124.000,-

Totalpris: 4.514.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 66 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i
garasjeanlegg med opplegg til elbillader.

Tomt: 1202 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.121,-

Felleskostnader inkl.: Drift og
vedlikehold, forsikring, strøm i
fellesområde, kommunale avgifter og
TV/Internett.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	138		
Vedlegg	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."

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 4 7 4 1 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

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

DIN MEGLER

Adrian Marthinsen har en bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger, kombinert med fagbrev som elektriker, har Adrian en unik kombinasjon av juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Dette gjør ham spesielt godt rustet til å gi kundene en trygg og effektiv salgsprosess – fra første vurdering til gjennomført salg.

Adrian er en engasjert og målrettet eiendomsmeglerfullmektig med solid faglig bakgrunn og sterk lokal tilknytning til Sola. Han er tilknyttet Proaktiv sitt kontor i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, og har god kjennskap til nærområdet og boligmarkedet i regionen.

Adrian jobber strukturert og målrettet for å oppnå best mulig pris for hver bolig, og han legger stor vekt på tett oppfølging, tilgjengelighet og målrettet markedsføring. Med sterkt personlig engasjement og en genuin interesse for menneskene bak boligen, møter han hvert salg med både profesjonalitet og ydmykhet.

Han er en del av et sterkt fagmiljø i Proaktiv, og samarbeider tett med kolleger for å sikre høy kvalitet i alle ledd. For Adrian handler

eiendomsmegling om mer enn bare å selge bolig; det handler om å skape trygghet og verdi i en viktig livssituasjon.

Alt Adrian gjør i rollen som megler, bygger på Proaktiv sin visjon: Han skal berike kundene sine.

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



MYKLEBUST

Kommune: Sola / Område: Myklebust

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

Beliggenhet

Boligen befinner seg i en blindvei og ligger rolig til med lite trafikk i et nyere boligfelt på Myklebust.

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Myklebustvegen Linje 2, 42, X77	2 min 🚶 0.2 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 🚗 14.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myklebust PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Kiwi Tananger	16 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Tananger Senter	16 min 🚶
🏠 Boots apotek Tananger	16 min 🚶

SPORT

⚽ Storevarden skole ballbinge Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
⚽ Tananger stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 🚗 2.8 km
🏊 Tananger treningssenter	16 min 🚶
🏊 Impulz Tananger	18 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

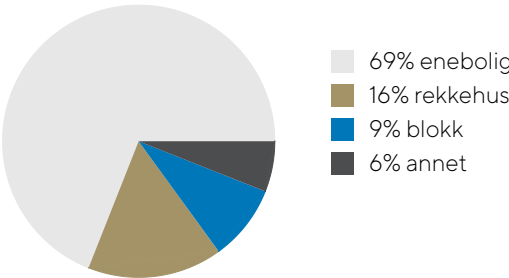


Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Myklebust, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	6 min 3.4 km
The International School of Stavanger 255 elever	12 min 6.1 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16 min 9.2 km

BARNEHAGER

Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	15 min 1.4 km
Risnes barnehage (1-6 år) 45 barn	16 min 1.4 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	17 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL ALVAVEIEN 29

Parkering

Fast parkering i garasjeanlegg med opplegg til elbillader.

Tomtestørrelse

1202 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt på ca 1202 m² som er pent opparbeidet med plen, busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskillere av betong. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepanel og fasadeplater. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg. For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 0 TG 3 og 1 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprukken flis på gulvet i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kosmetisk og flisen kan byttes ut etter ønske.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Høyden fra gulv til toppen av dørterskelen på badet er målt til 25 mm, uten skråskåret kant på toppen av terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Terskel eller nivåforskjell mellom 20 mm og 25 mm skal ha en skråskåret kant som ikke er brattere enn 45 grader for å oppnå kravet til trinnfri overgang og tilgjengelighet i boligen.

Terskelen bør skråskjæres slik at man lettere kan komme seg gjennom døren med rullestol eller rullator.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Pål Sveta (befaringsdato: Mandag, 13. april 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

2.etg: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Kjeller: Bod

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 7 kvm

2. etasje

BRA-i: 66 kvm

Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. 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 Alvaveien 29, en nyere leilighet av høy standard med praktisk planløsning. Her er det lagt vekt på stilfulle detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Myklebust, med nærhet til det meste man skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en stilren og lettstelt leilighet med sentral beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

2. etasje:

- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Eikeparkett på gulv, tidsriktige fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.
- Stuen ligger i en åpen og sosial løsning, og kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Allrommet oppleves lyst og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vannbåren varme via viftekonvektor montert i stue/kjøkken.
- Fra stuen har man tilkomst til romslig, vestvendt balkong med gode solforhold og havutsikt. Med plass til flere sittegrupper ligger alt til rette for hyggelige dager i godt selskap. På balkongen har man tilgang til bod som er godt egnet for oppbevaring av puter til utemøbler.
- Moderne kjøkken med mørke, slette fronter og rikelig med skap- og benkplass. Stilige detaljer med flis på vegg, spotter under overskapene og flott benkeplate av laminat som bidrar til et godt helhetsinntrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer inngår som hovedregel ikke i handelen. God plass til spisebord i allrom, hvor den åpne og sosiale løsningen gjør at man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen.
- To lyse og gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse. På hovedsoverom er det nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet kan alternativt benyttes som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring





- Flott bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne, speil med belysning, hel servant med bred benkeplate og opplegg for vaskemaskin i egen sone. God oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv og i dusjsone, samt varme i gulv via fjernvarme som gir økt komfort i hverdagen.

Enheten disponerer egen bod og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med opplegg for elbillader.

Oppvarming

Elektrisitet og fjernvarme.

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 strømforbruk

Eiendommen er ikke tilknyttet Norgespris på strøm.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



VESTVENDT BALKONG

med gode solforhold



SJØUTSIKT

Plass til utemøbler, samt lagring i bod.



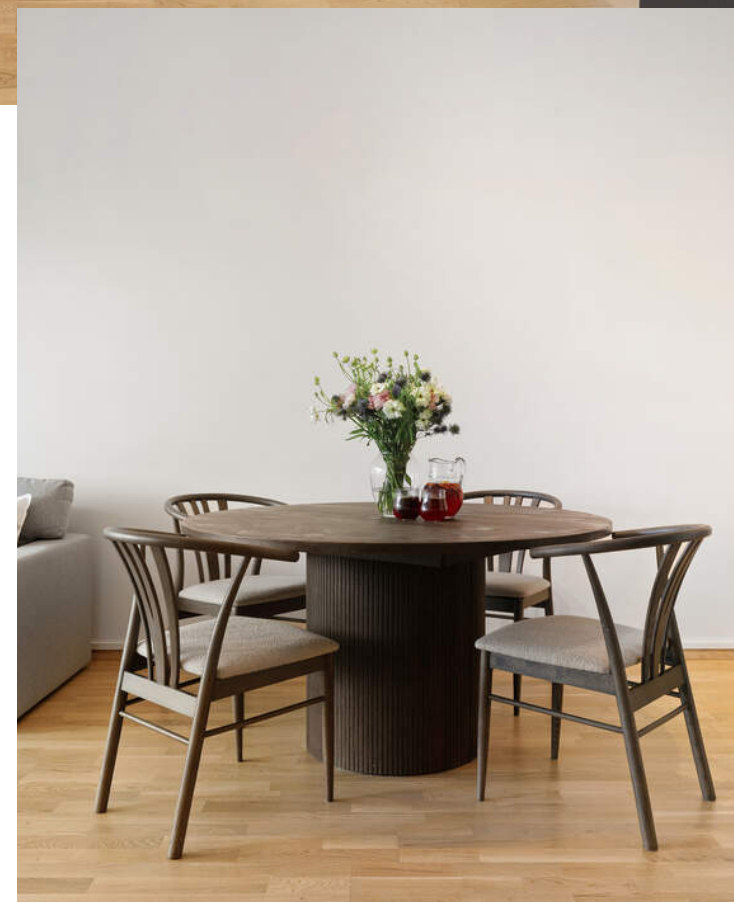


NYT FLOTT UTSIKT FRA
SOLRIK BALKONG





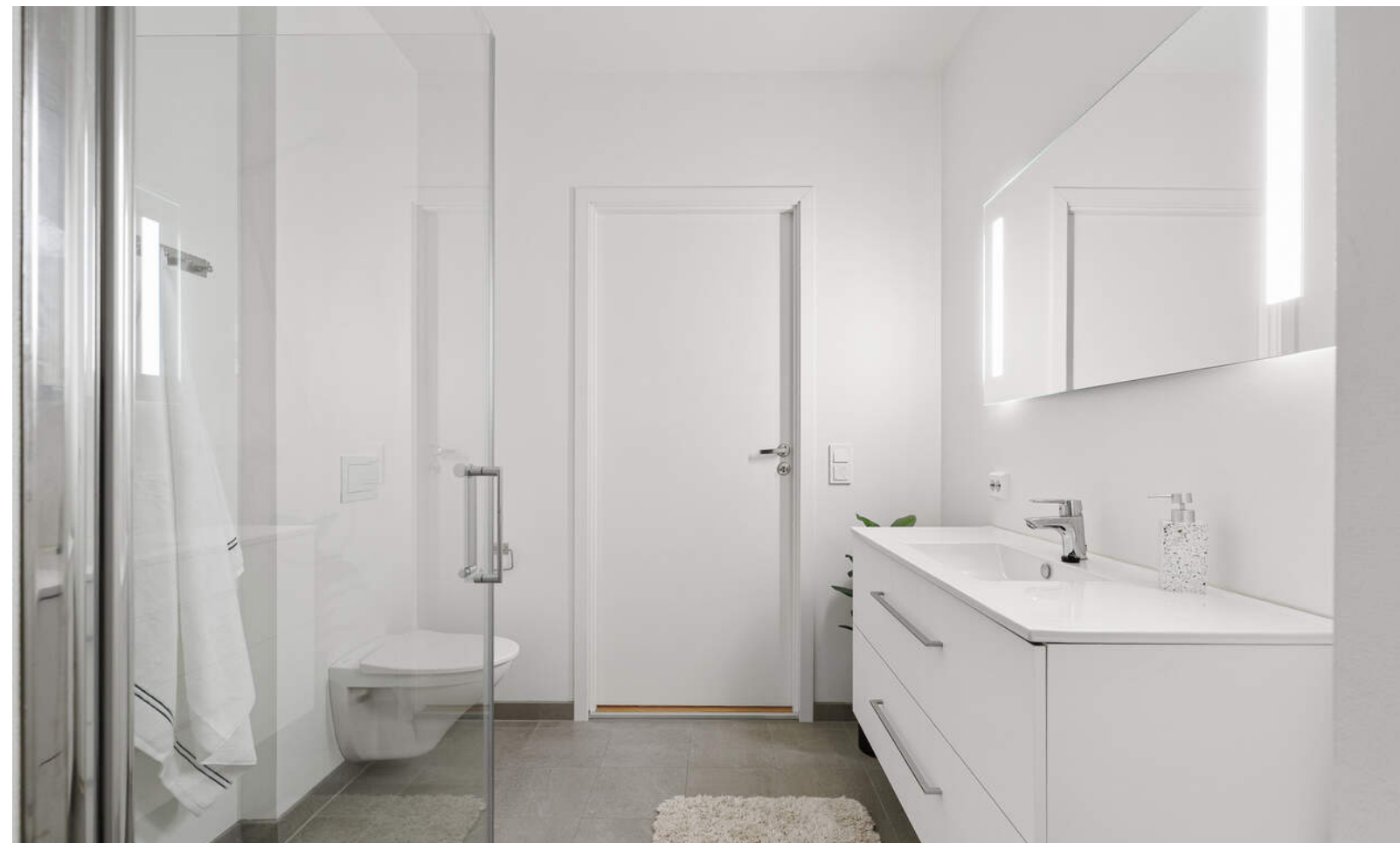
PLASS TIL SPISEBORD
LIKE VED KJØKKEN





FLOTT MODERNE KJØKKEN

Mørke fronter og god skaplass





LEKKERT FLISELAGT BAD

Praktisk vaskeromsnisje



HOVEDSOVEROM AV GOD
STØRRELSE



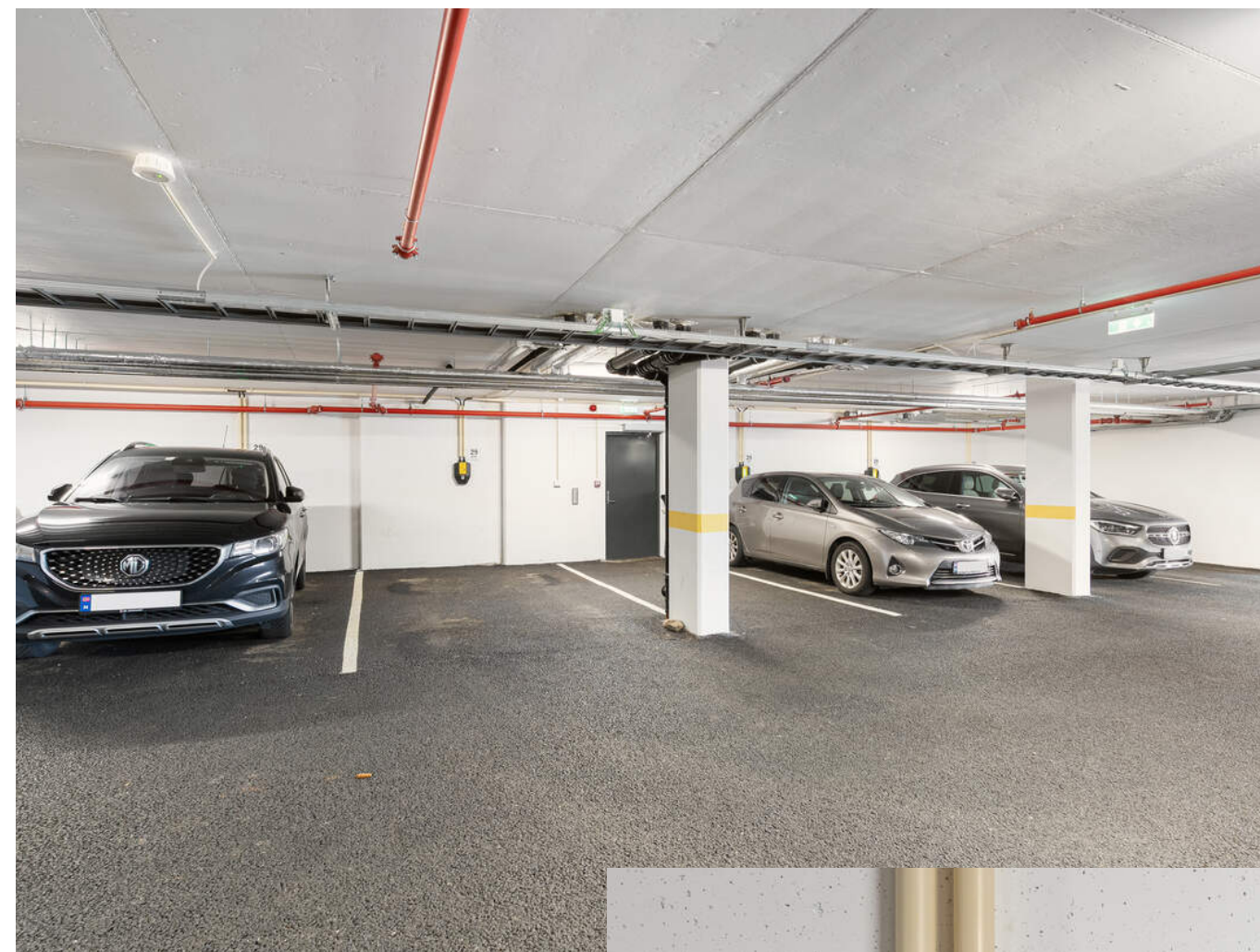


**GOD LAGRINGSPLASS I
SKYVEDØRSGARDEROBE**



SOVEROM 2



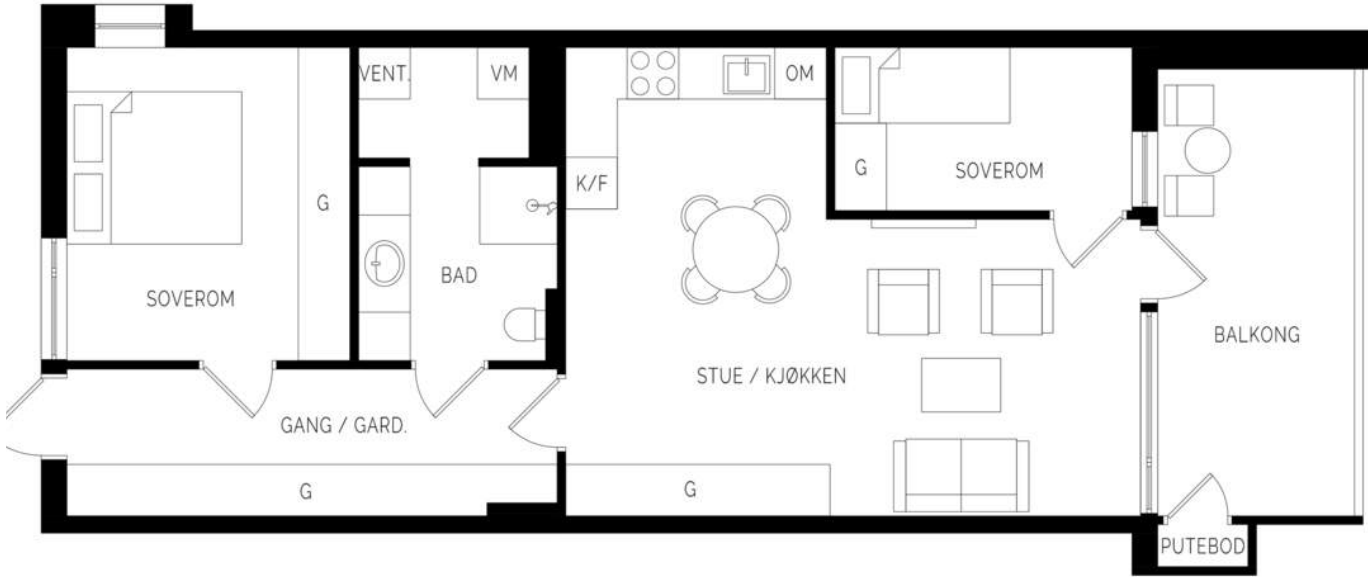


KLAR TIL MONTERING AV
ELBILLADER



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameiet består av 13 seksjoner
- Tilrettelagt for el-bil lading - Aneo
- Pliktig medlemskap i velforening
- Parkeringsplasser er seksjonert til hver sin seksjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

2.121,-

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, forsikring, strøm i fellesområde, kommunale avgifter og TV/Internett.

Andel fellesformue

2.790,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 297.549,-
Driftsutgifter til sammen kr. 299.848,-.
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. - 2.299
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. -2.999,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 39.688,-.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0006053506

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Myklebust velforening.
Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.
Vedtekter og protokoll fra årsmøte kan fås ved henvendelse til megler.

Årlig velavgift

1.500,-

Formuesverdi primær

1.119.644,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.478.576,- for 2025

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 10 000 000, 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, felleskostnader, velforeningsavgift 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 31.10.2024.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/3/1537/10:
09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1537
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1537
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1537
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jåsund Utviklingsselskap AS
Org.nr: 989 301 977
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1537
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 282430 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Rett til å vedlikeholde og fornye støyskjermer
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1537
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 359219 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1539
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1428987 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/976

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner
Id: 0523
Navn: Myklebust felt I
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/09/2017 00:00:00

Id: 0591
Navn: Myklebust felt K
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05/28/2020 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 202411
Navn: Detaljregulering for Myklebust barnehage
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikraftttredelse:
Det er planlagt bygging av Myklebust barnehage like ved Rema 1000 Myklebust. Estimert ferdigstillelse er 2027/28. Konferer megler ved spørsmål.

Reguleringsplaner under bakken
Id: 0523
Navn: Myklebust felt I
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 02/09/2017 00:00:00
Det er planlagt utbygging av tomten som ligger sør for leiligheten. Planlagt ferdigstillelse er sommer 2027. Konferer megler ved spørsmål.

Id: 0591
Navn: Myklebust felt K
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 05/28/2020 00:00:00
Det er planlagt utbygging av tomten som ligger sør for leiligheten. Planlagt ferdigstillelse er sommer 2027. Konferer megler ved spørsmål.

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 8. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 390 000,00 (Prisantydning)

4 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
109 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
124 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 501 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 514 000,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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 aviket 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 overtagelse 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 budkjema 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

Hadi Malsagova
Magomed Isajevitsj Kartoev

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 44 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke inkl. interiørveiledning kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtagelse pr. stk. kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 66 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (Vi legger ut for tilstandsrapport) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 697.

Totale kostnader kr. 89 547.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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: Söderberg & 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Tomtestørrelse

Felles eiet tomt på ca 1202 m² som er pent opparbeidet med plen, busker og trær.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Dato salgsoppgave
11.5.2026



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

Lord Philip Chesterfield



VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Alvaveien 29, 4057 TANANGER

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Alvaveien 29

Alvaveien 29

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?

Juli 2024

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.

September 2024 til per dags dato

Informasjon om selger

Selger

Kartoev, Magomed Isajevitsj

Selger

Malsagova, Hadi

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler 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

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hadi Malsagova	2026-05-11	Magomed Isajevitsj Kartoev	2026-05-11
Identification		Identification	
 Hadi Malsagova		 Magomed Isajevitsj Kartoev	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Hadi Malsagova	11/05-2026	BankID OIDC
Magomed Isajevitsj Kartoev	21:27:17	High
	11/05-2026	BankID OIDC
	21:24:19	High

Tilstandsrapport



Alvaveien 29 , 4057 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 3, bnr. 1537, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22211-1364

Eiendomsverdi ref nr: EL4245

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svela



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

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no

481 93 770



Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 2 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
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, annek, 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 lovligheit (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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 3 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 4 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt, plen, bed og parkeringsplasser.

PARKERING

I lukket parkeringsanlegg

BYGGEMÅTE

Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskillere av betong. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepanel og fasadeplater. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg.

OPPVARMING

Vannbåren varme via viftekonvektor fra et felles anlegg i blokken og elektrisk varmekabler i gulv på bad

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand sett i forhold til alder. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes i hovedsak alder, samt noe svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken har taktekkning av asfalt takbelegg (papptekking) fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger består av betong og noe isolert bindingsverk. Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning og fasadeplater.

Vinduer er av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Boligens inngangsdør er av høytrykkslaminat med brannklasse B30 og lydklasse dB42.
Balkongdøren er av tre med 3-lags glass.

Det er en balkong med tilgang fra stue/kjøkken på 12 m2. Balkongen er bygget opp av betong med terrassebord som gulv, og er under halvtak. Rekkverket er av stål, og har en høyde på 102 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkett på gulv og malte plater på vegger og i taket med listefri overgang.

Boligen har etasjeskiller av betong.

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Badet har malte plater på vegger, og flis på vegger i dusjsonen.
Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med flis som backsplash.
Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.
Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Kjøkkenet har avtrekk over koketopp via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap som er plassert på .
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekran er plassert i rørskapet bad/vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bad.

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra felles anlegg i blokken.
Det er et felles vannbåren varme i blokken med egen måler for bruk i fordelerskapet.
Det er vannbåren varme via en viftekonvektor montert i stue/kjøkken.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert på entre/gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Blokken har drenering fra byggeår.

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 5 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Det er drenerør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Blokken har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.
Det er også montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Leiligheten ligger over et ventilert parkeringsanlegg, som fungerer som et tiltak mot radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 6 av 21

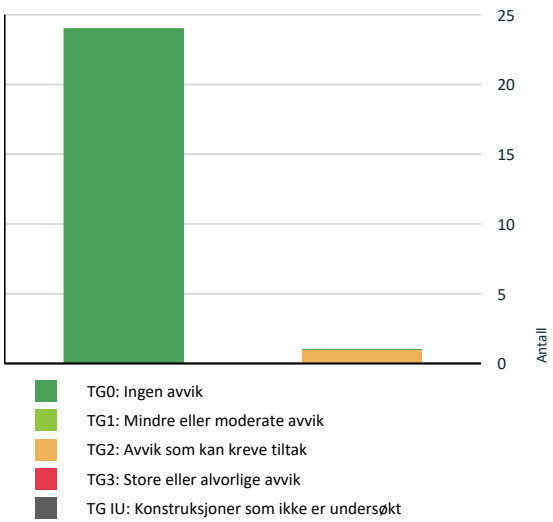
Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side - 1](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken har taktekking av asfalt takbelegg (papptekking) fra byggeår. Taktekkingen er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Taktekkingen er vurdert utfra alder av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår. Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av betong og noe isolert bindingsverk. Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning og fasadeplater.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Dører

Beskrivelse

Boligens inngangsdør er av høytrykkslaminat med brannklasse B30 og lydklasse dB42. Balkongdøren er av tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong med tilgang fra stue/kjøkken på 12 m2. Balkongen er bygget opp av betong med terrassebord som gulv, og er under halvtak. Rekkverket er av stål, og har en høyde på 102 cm.

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

INNVEDIG

TG 0

Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulv og malte plater på vegger og i taket med listefri overgang.

TG 0

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av betong.
Det er ikke registrert unormale høydeavvik på etasjeskillet ved kontrollmålinger med nivelleringslaser i stue og entr/gang.

TG 0

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon forligger.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 2017, som var den gjeldende forskriften i 2024.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte plater på vegger, og flis på vegger i dusjonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater Gulv - 1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en sprukken flis på gulvet i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er kosmetisk og flisen kan byttes ut etter ønske.

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 9 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.
Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 12 mm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 20 mm/m.
Dørterskel er 25 mm over gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en plastsluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av smøremembran.



Oversiktsbilde av sluk

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 10 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med flis som backsplash.
Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk over koketopp via balansert ventilasjonsanlegg.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og
vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 11 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besikket i rørskap som er plassert på .
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekran er plassert i rørskapet bad/vaskerom.



Oversiktsbilde av rørskap.

Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøpplaget er fra byggeår.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bad.

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra felles anlegg i blokken.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er et felles vannbåren varme i blokken med egen måler for bruk i fordelerskapet.
Det er vannbåren varme via en viftekonvektor montert i stue/kjøkken.

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 12 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Viftekonvektor.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert på entre/gang.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Anlegget er fra byggeår.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger en samsvarserklæring for etablering av anlegget.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 13 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



Oversikt bilde av sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokken har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.
Det er også montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Leiligheten ligger over et ventilert parkeringsanlegg, som fungerer som et tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 14 av 21

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Høyden fra gulv til toppen av dørterskelen på badet er målt til 25 mm, uten skråskåret kant på toppen av terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Terskel eller nivåforskjell mellom 20 mm og 25 mm skal ha en skråskåret kant som ikke er brattere enn 45 grader for å oppnå kravet til trinnfri overgang og tilgjengelighet i boligen. Terskelen bør skråskjæres slik at man lettere kan komme seg gjennom døren med rullestol eller rullator.



Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
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

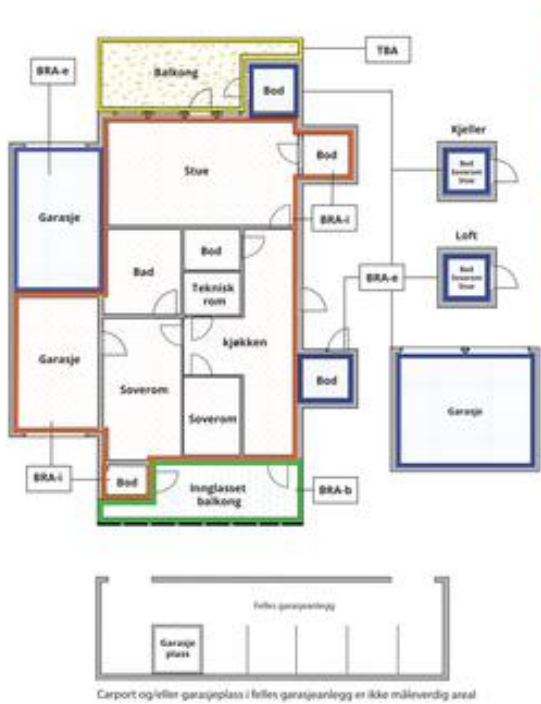
Hva er måleverdig areal?

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-L 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	12
Kjeller		7		7	
SUM	66	7			12
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen har parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med opplegg for elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Pål Sveta	Takstingenør
	Magomed Isajevitsj Kartoev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	1537		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Alvaveien 29							
Hjemmelshaver							
Malsagova Hadi, Kartoev Magomed Isajevitsj							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Tannager i Sola kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsplasser, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 67/976.

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

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Informasjon av eier gitt under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Alvaveien 29 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1537
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22211-1364

Befaringsdato: 13.04.2026

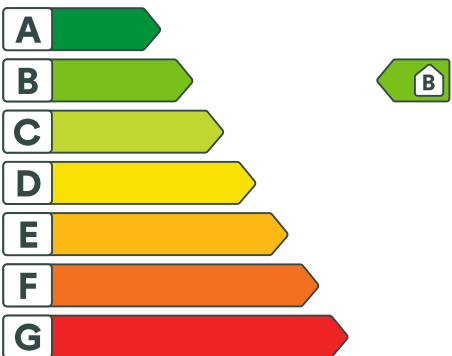
Side: 21 av 21



Energiattest



Adresse Alvaveien 29, 4057 TANANGER	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281017
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301140157
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 1537
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0204



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 61,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 59,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 203 kWh
---------------------------------------	--



Alvaveien 29, 4057 TANANGER

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Alvaveien 29, 4057 TANANGER

Tiltak
Tiltak på varmeanlegg Tiltak 1: 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.
Brukertiltak Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MYKLEBUST BBB15

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

Innhold

1 Navn 4

 Navn og opprettelse..... 4

 1-2 Hva sameiet omfatter 4

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 4

3 Rettslig råderett 4

 3-1 Rettslig råderett 4

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

 4-1 Rett til bruk 4

 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5

 4-3 Ordensregler 5

 4-4 Enerett til bruk 5

5 Parkering 5

 5-1 Sameiets parkeringsplasser 5

 5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 5

 5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

6 Vedlikehold 6

 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 6

 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt..... 7

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

 7-1 Felleskostnader..... 7

 7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7

 7-3 Heftelsesform 7

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7

 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38..... 7

 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... 8

9 Styret og dets vedtak 8

 9-1 Styret - sammensetning..... 8

 9-2 Styrets oppgaver..... 8

 9-3 Representasjon og fullmakt..... 8

10 Årsmøtet..... 8

 10-1 Myndighet 8

 10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8

10-3	Årsmøtets form	9
10-4	Varsel om og innkalling til årsmøte	9
10-5	Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
10-6	Møteledelse og protokoll	9
10-7	Stemmerett og fullmakt.....	9
10-8	Beslutninger på årsmøtet.....	9
11	Elektronisk kommunikasjon.....	10
12	Inhabilitet og mindretallsvern	11
12-1	Inhabilitet	11
12-2	Mindretallsvern	11

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Myklebust BBB15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 1537 i Sola kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonseiere i sameiet er pliktig medlemmer i felles velforening for området. Denne bestemmelsen kan ikke fjernes uten samtykke fra velforeningen og Sola Kommune.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

4-5 Enerett til bruk

Seksjon 4, 5 og 6 i første etasje har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Dette gjelder arealer utenfor terrasser som følger av av vedlegg 1 til disse vedtektene.

Eneretten gjelder frem til 2054

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierene disponerer hver sin parkeringsplass i garasjeanlegg. Disse er seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Utbygger har valgt leverandør/system som seksjonseierene må benytte i forhold til system/ladeboks.

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

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

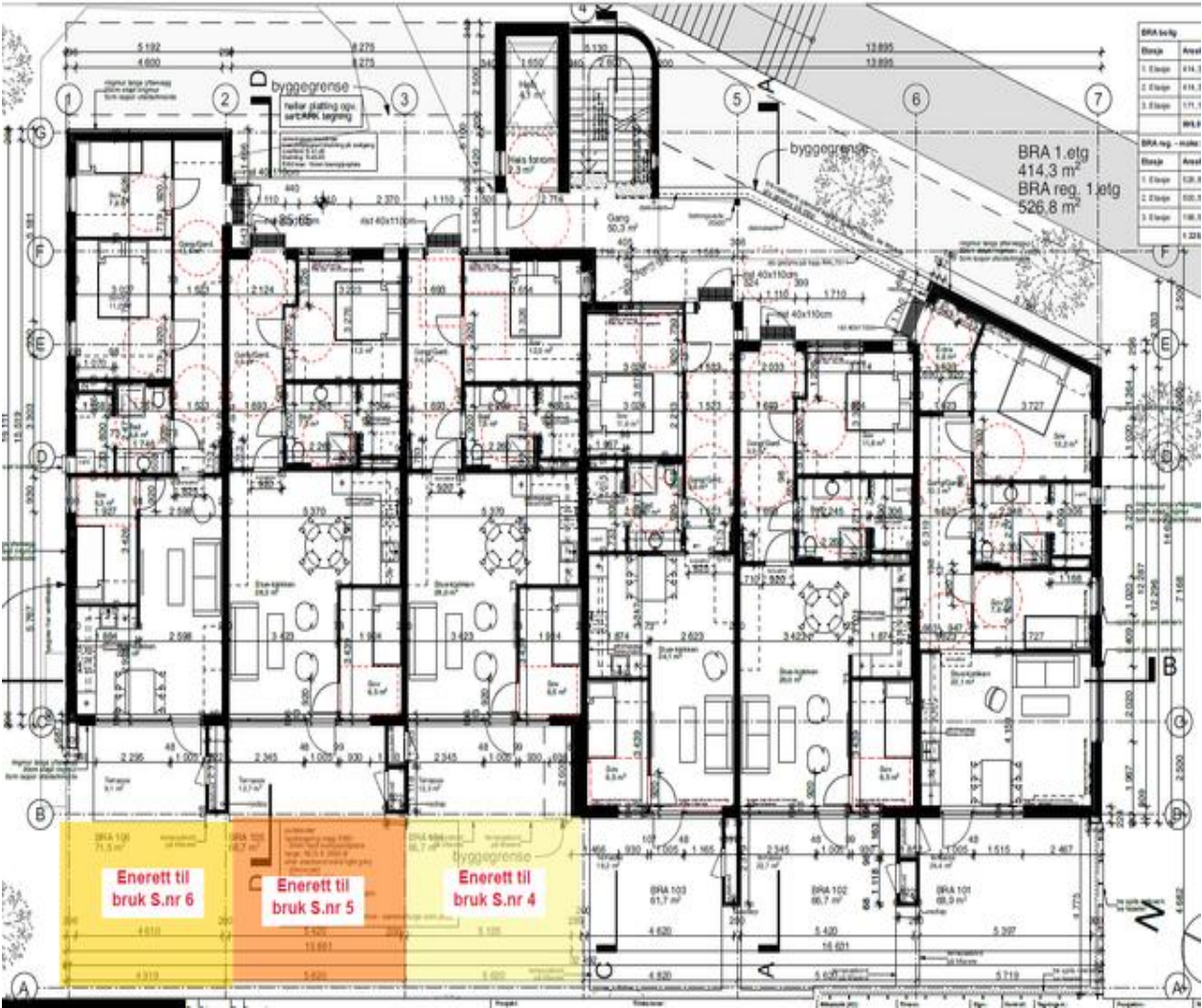
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

12-2 Mindretallsvern

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

Vedlegg 1



Protokoll

Årsmøte

Sameiet Myklebust BBB15

Dato: 14.04.2026

Tid: kl. 18.00

Sted: Alvaveien 29, leilighet 301

Tilstedeværende:

Jørn Atle Løndalen, Ommund Myklebust, Marcus Sivertsen, Sigurd Hov Holhjem, Eirin Kristine Holhjem, Anne Løndalen, Sigbjørn Mæland, Marie Strømberg

Agenda:

- 1. Åpning av årsmøtet
- 2. Valg av møteleder og referent
 - a. Valg av eier til å signere protokollen sammen med møteleder
- 3. Godkjenning av saklisten og innkallingen
- 4. Regnskap og revisjonsberetning - årsregnskapet 2025
- 5. Årsberetning og orienteringssak fra styret
- 6. Innkomne forslag/saker
- 7. Valg av styre; styremedlem og to vara
- 8. Eventuelt

Sak 1: Åpning av årsmøtet/Konstituering

- 1.1. Det ønskes velkommen og alle presenterer seg selv.
- 1.2. Styret møttes til et formøte dagen før, som alle informeres om

Sak 2: Valg av møteleder og sekretær

- Vedtak:** Jørn Atle Løndalen velges til møteleder
- Vedtak:** Eirin Kristine Holhjem velges til sekretær
- Vedtak:** Sigbjørn Mæland velges til å undertegne protokollen

Sak 3: Godkjenning av den oppsatte dagsorden og innkallingen

Godkjent

Sak 4: Regnskap og revisjonsberetning

- Sameiet har hatt to regnskap: 2024 og 2025. 2025 er første hele året hvor styret har satt budsjett
- Gjennomgang av regnskap fra styreleder. Alle får utdelt kopi av regnskapet, utgitt av styreleder. Utkastet sendes på mail i etterkant
- Mål er å spare opp mot 200-250 tusen de neste årene. Penger på bok etter garantier begynner å gå ut.

Sak 5: Årsberetning og orienteringssak fra styret

- Alle får utdelt et utkast av årsberetning, laget av styreleder på forhånd. Utkastet sendes på mail etter møte
- Gjennomgang av branninstrukser.
- Informasjon fra styret
- Kode dør teknisk rom 4056
- Orientering av hva styret har gjort det siste året
- Videre saker styret skal ta opp

Sak 6: Innkomne forslag/saker

- 6.1. Godtgjørelse til styret.
Vedtak: Forslag på 12000,- til leder og 6000,- til styremedlemmer
Godkjent

Sak 7: Valg av styremedlem og to varamedlemmer

Vedtak: Sigbjørn Mælend velges til styremedlem for to år
Vedtak: Marie Strømberg velges som varamedlem for ett år
Vedtak: Marcus Sievertsen velges som varamedlem for ett år
Styret består da av :
Jørn Atle Løndalen Styreleder.
Sigurd Hov Holhjem styremedlem.
Sigbjørn Mælend styremedlem.
Marie Strømberg og Marcus Sievertsen som varamedlemer.

Sak 8: Eventuelt

Ingen saker meldt inn

Møteleder

Protokollvitne

Sak 7: Valg av styremedlem og to varamedlemmer

Vedtak: Sigbjørn Mælend velges til styremedlem for to år
Vedtak: Marie Strømberg velges som varamedlem for ett år
Vedtak: Marcus Sievertsen velges som varamedlem for ett år
Styret består da av :
Jørn Atle Løndalen styreleder.
Sigurd Hov Holhjem styremedlem.
Sigbjørn Mælend Styremedlem.
Marie Strømberg og Marcus Sievertsen som Varamedlemer.

Sak 8: Eventuelt

Ingen saker meldt inn

Møteleder

Protokollvitne

2121 Sameiet Myklebust BBB15				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		269 376	67 344	370 688
Tillegg felleskostnader		10 800	2 700	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		15 444	3 267	0
Andre driftsinntekter		0	65 000	0
Sum inntekter		295 620	138 311	370 688
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	27 384
Forretningsførerhonorar		21 252	5 313	22 950
Tilleggstjenester forretningsfører		3 957	0	2 500
Drift og vedlikehold	1	64 802	15 937	161 160
Forsikringer		52 550	11 586	55 494
Kommunale avgifter		67 239	41 458	80 000
Energi/strøm		87 685	20 003	20 000
Administrasjonskostnader		2 364	2 707	1 200
Sum kostnader		299 848	97 003	370 688
Driftsresultat		-4 228	41 308	0
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 929	679	0
Netto finanskostnader		-1 929	-679	0
Resultat	2	-2 299	41 987	0

2121 Sameiet Myklebust BBB15			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	9 093
Forskuddsbetalte kostnader		17 186	4 381
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		53 195	57 513
Sum omløpsmidler		70 381	70 987
SUM EIENDELER		70 381	70 987

2121 Sameiet Myklebust BBB15

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		39 688	41 987
Sum egenkapital	3	39 688	41 987
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 440	0
Leverandørgjeld		20 294	21 868
Annen kortsiktig gjeld		5 959	7 132
Sum kortsiktig gjeld		30 693	29 000
Sum gjeld		30 693	29 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 381	70 987

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jørn Atle Løndalen
Styreleder

Sigurd Hov Holhjem
Styremedlem

Sigbjørn Mæland
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 2121 Sameiet Myklebust BBB15

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 opptørt 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
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 500	10 221
6780 Drifts- og serviceavtaler	54 302	5 716
Sum	64 802	15 937

Noter 2121 Sameiet Myklebust BBB15

Noter 2121 Sameiet Myklebust BBB15

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-2 299	41 987
Endring arbeidskapital	-2 299	41 987
Omløpsmidler	70 381	70 987
Kortsiktig gjeld	30 693	29 000
Arbeidskapital	39 688	41 987

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	39 688	-2 299	41 987
Sum Egenkapital	39 688	-2 299	41 987

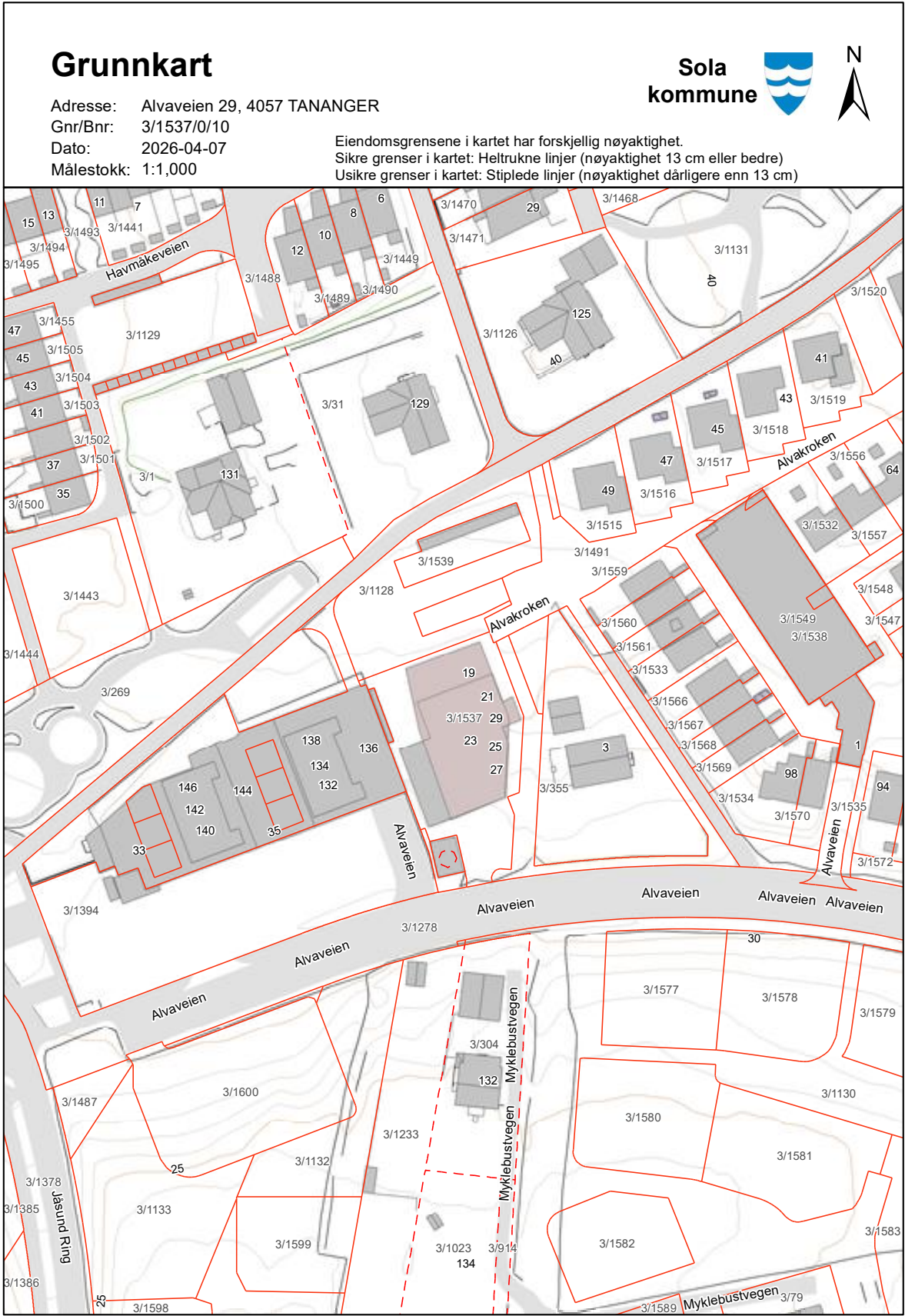
Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

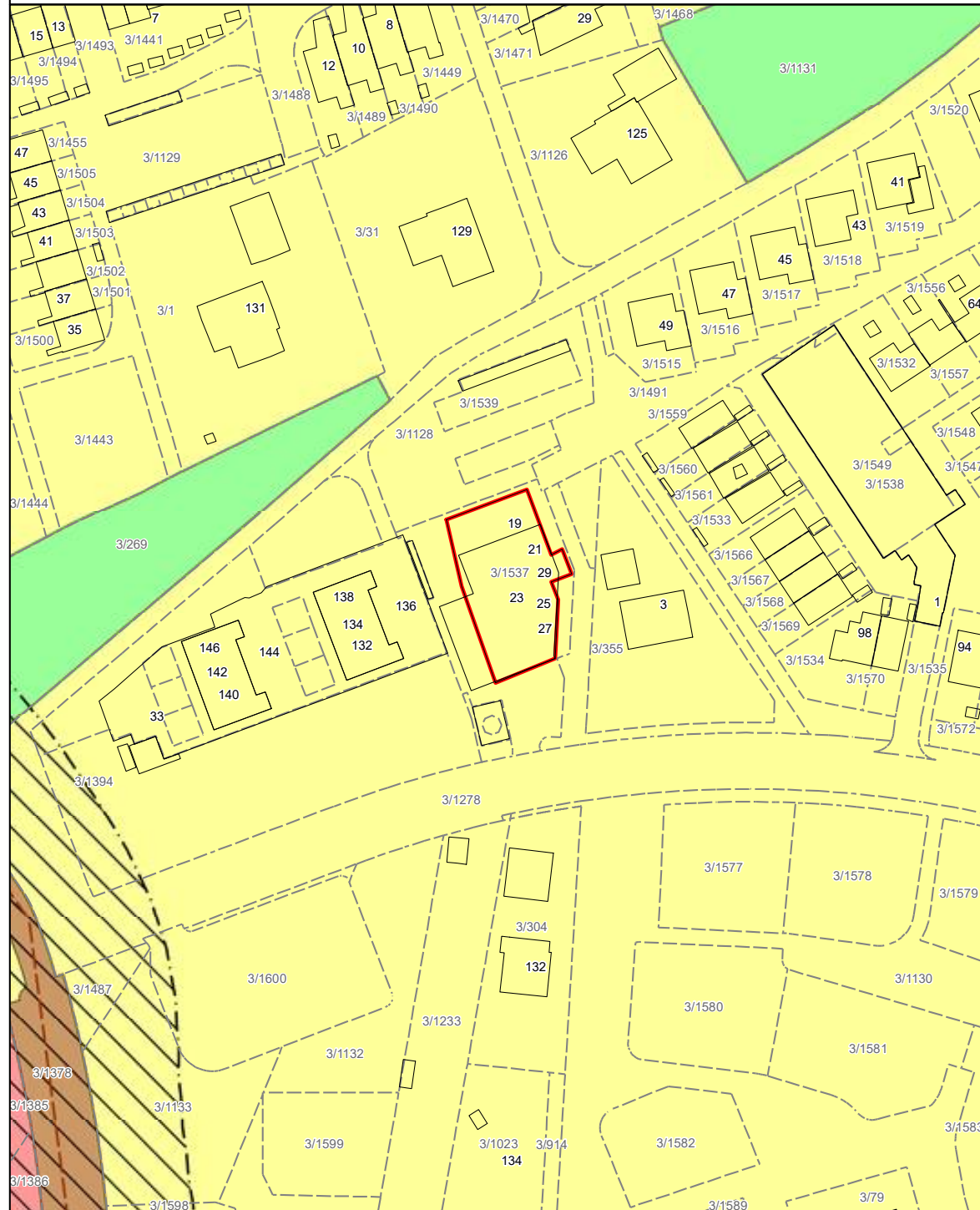
Noter 2121 Sameiet Myklebust BBB15

Resultat og balanse med noter for Sameiet Myklebust BBB15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Myklebust BBB15		
Styreleder	Jørn Atle Løndalen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Sigbjørn Mæland (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Sigurd Hov Holhjem (sign.)	26.02.2026





**Sola
kommune**

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

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

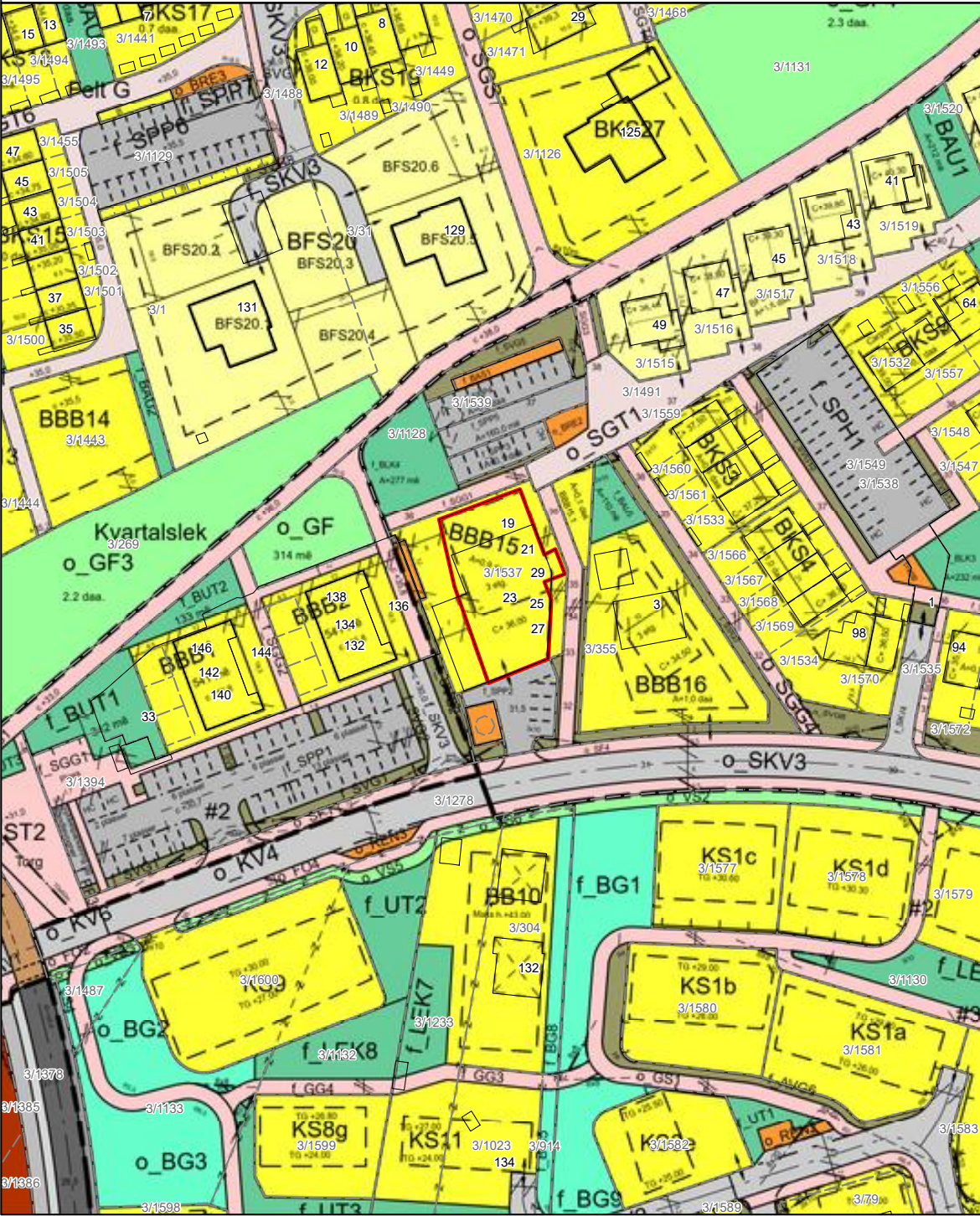
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	---
KpSikringSone			KpArealGrense	---
KpStøySone	H290_1		KpFareGrense	---
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	---
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	---
KpAngittHensynSone	H570_2		KpAngittHensynGrense	---
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	---
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense	---
			KpBåndleggingGrense	---
			KpDetaljeringGrense	---
			KpBestemmelseGrense	---
			KpRegulertHøyde	---

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

Reguleringsplan på grunnen



Adresse: Alvaveien 29, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1537/0/10
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0591
Ikrafttredelsesdato: 28.5.2020



Reguleringsplan under bakken

Adresse: Alvaveien 29, 4057 TANANGER

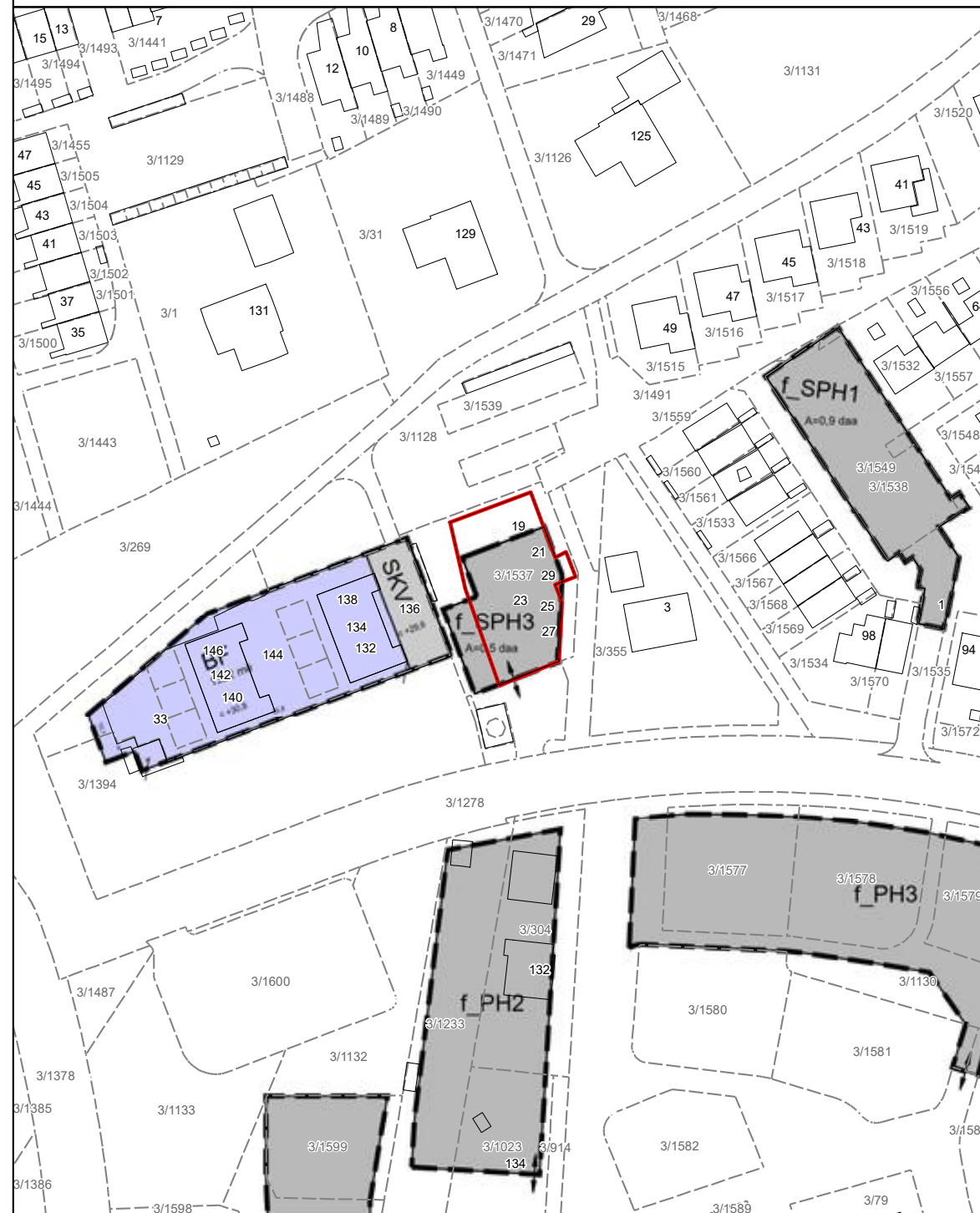
Gnr/Bnr: 3/1537/0/10

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0591

Ikrafttredelsesdato: 28.5.2020

**Sola
kommune**

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Alvaveien 29, 4057 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/1537/0/10

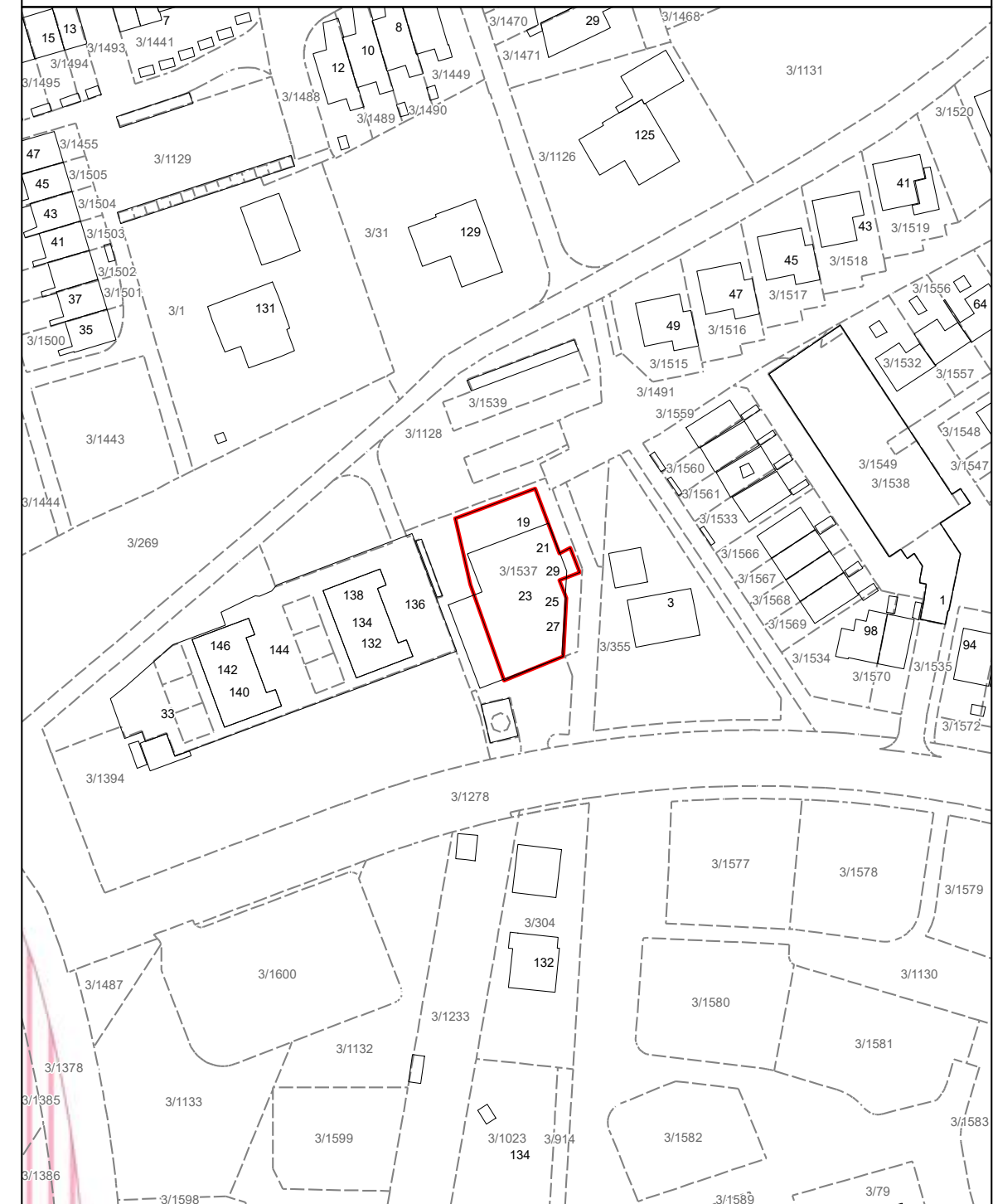
Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202411

Ikrafttredelsesdato:

**Sola
kommune**



1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 09.02.2017 Dato for siste ending: xx.xx.xxxx
- Ved forskjellige tidspunkt for ferdigstillinge generelt innenfor planen, skal det gjøres vurderinger for hvor anleggsstrafikken skal ledes for å ivareta trafikksikkerheten i området og hindre anleggstrafikk ved boliger som er tatt i bruk. - Krav til brannvannsdekning skal være avklart før det kan gis igangsettsstillatelse. - Før oppstart av bygging av kjørevei o_SKV2 skal det være etablert midlertidig adkomst/adkomstvei til eksisterende boligeiendommer 3/304, 3/102.3, 3/102.3, 3/1052 og 3/79 fram til nytt veianlegg i felt M er etablert.	

§4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Forstørtningsmurer skal bygges i naturstein, maksimal høyde forstørtningsmurer er 1,5 meter. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plaststøpes i betong.

§ 4.02 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekarealer innenfor planen skal utformes slik at de tilfredstiller prinsippene om universell utforming der hvor dette er mulig. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskel frie overganger m.m. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det gga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold. Boligene i blokkbebyggelse skal oppfylle tilgjengelig krav i TEK og minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelige boliger. Antall tilgjengelig boenheter for hvert byggeteit framgår av reguleringsbestemmelsene.

Minimum fem prosent av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Nær gangveger, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindum m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

§ 4.03 Parkering

Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal være tilrettelagt for lading av elbil og elsykkel.

Bolig

For boliger skal det etableres parkering i fellesanlegg, 1,0 biloppstillingsplass + 0,5 gjesteplass per bolig.

Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2 plasser pr leilighet i felles parkeringsanlegg.

Forretning/tjenestetid

Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankart.

Det skal etableres minst 25 sykkelplasser for forretning. Plassene opparbeides overbygget og nær butikkinngang.

§ 4.04 Energi

Side 4 av 12	Detaljregulering for Myklebust felt i	PlanID 0523
--------------	---------------------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 09.02.2017 Dato for siste ending: xxx.xxx
Det skal i tillegg til trafikkestøy tas spesielt hensyn til valg av og plassering aggregater til forretning /tjenestelokaler, således at grenseverdier for støynivå på boligernes uteområder overholdes. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. Skjermings og fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.	

§3. REKKEFØLCEBESTEMMELSER
KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Det kan ikke bygges ut mere end totalt 500 boliger innenfor feltene A, B, C, D, E, F, G, H og I før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV509 Tanangerveien.
- Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides. Disse fellesarealer skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk.
- Før det kan gis igangsettsstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune. Tekniske planer skal vise omlegging /påkobling av eksisterende private VA ledninger som berøres av tiltaket. Tekniske planer som berører fv.376 skal oversendes Statens vegvesen til godkjenning.
- Før det kan gis igangsettsstillatelse for bolig, skal det foreligge utarbeidet og godkjent utomhusplan for lekeplasser, felles og private uteoppholdsarealer.
- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganeleg, og i forbindelse med opparbeidelse av defelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Før matjord fjernes fra oppriavelseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetecystenenematoder (potetåll) og analyseresultatene sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes. Ren matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før det gis igangsettsingstillatelse.
- Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende bebyggelse. Opparbeidelse av Myklebustvegen o_SG51 langs planområdet, og veg o_SKV med fortau på nordside o_SF1 fram til ringveg i øst, skal være utført før det kan gis brukstillatelse i planområdet.
- Torg o_ST2 med bussholdeplasser skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for forretning BF i planområde
- Ved gradvis utbygging av området skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides. Lekeplassnormen gitt her skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

Side 3 av 12	Detaljregulering for Myklebust felt i	PlanID 0523
--------------	---------------------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 09.02.2017 Dato for siste ending: xxx.xxx
Oppvarming skal tilrettelegges i overenstemmelse med gjeldene tekniske forskrift ved byggestart. Nettsasjon må være drift satt med tilhørende ledningsanlegg før nye bygg kan tas i bruk.	

§ 4.05 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veinlegg, og i forbindelse med opparbeidelse med tomtene innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillle normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 9901A.

§ 4.06 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet og godkjennes i tekniske planer av Sola kommune.

§ 4.07 Avrenning og foudrensingstilførsler

Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

§ 4.08 Overvann

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal filtreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte innkjørsel/adkomst. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.

§ 4.09 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og redningsarbeid. Kjørbar adkomst og oppstillingsplass for brannbil er vist med linje for kant kjørebane. Denne må holdes fri for møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (akseltrykk 12,7 tonn). Det kan gjøres mindre justeringer i plassering av brannveien ved utarbeidelse av tekniske planer.

Side 5 av 12	Detaljregulering for Myklebust felt i	PlanID 0523
--------------	---------------------------------------	-------------

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 09.02.2017
Dato for siste ending: xx.xx.xxxx

Blockene skal bygges som to adskilte bygningsvolumer, men kan koples med atlgang på øst siden. Den nordlige del kan bygges i to etasjer pluss sokkel mens den sørlige del kan bygges i 2 etasjer. Trapper og heis tillates plassert, utenfor omriss bygge linje mot øst med inntil 2,5 meter.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 7 m2.

Blockene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde for BB83 (2 etasjer) er 6,6 meter. Maksimalt tillatte gesimshøyde for BB84 er 6,6meter. Ved pulttak kan gesims mot vest heves med inntil 1 meter.

Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden med inntil 2 meter.

Altaner tilates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,5 meter mot vest.

Sokkeleasje under BB83 tilates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,5 meter mot vest. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Sykkelparkering og sportsboder plasseres i sokkel under BB83. I tillegg skal det etableres bod på maks 2 m2 i forbindelses med terrasse/alten.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og bod i forbindelse med parkeringsanlegget i f_SPA under byggene BB83 og BB84.

§ 5.02.03 BF – Forretning.

Det tilates totalt inntil 1250 m² samlet BRA, eksklusivt parkering og overbygget varelevering. Bygget skal bygges inn i terreng mot Myklebustveien som en sokkeleasje orientert mot sørøst, med overliggende boligbebyggelse.

Maks BRA på forretning 1250m2 (dagligvarehandel) BRA forretning defineres som summen av salgsareal, lager, spiserom og kontor tilknyttet forretning.

Dekke over forretning og varemottak nytes til boligbebyggelse med utearealer. Maksimal tillatte gesimshøyde på sokkeleasjen er 5,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankart.

Mot Myklebustveien og torg skal overgang terreng og sokkeleasje opparbeides som en del av terreng og uteområdet med avtrapping og uten fasader, ut over eventuelle forstøtningsmurer/forleidsingsmurer som skal bygges i naturstein.

Butikkfasaden mot parkering i sørøst skal opparbeides med glass og lakkerte plater.

Tekniske elementer som tørkijølere mm skal innebygges /skjermes som en del av bygningskroppen.

Varemottak i forbindelse med butikk skal opparbeides med integrert gitterport som del av fasaden. All oppstilling av søppelcontainere og emballasje, paller mm for butikk skal plasseres inne i varemottak bak gitterporten.

§ 5.03.00 Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon. Med adkomst fra f_SPP2.

Side 8 av 12

Detaljregulering for Myklebust felt I

PlanID 0523

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 09.02.2017
Dato for siste ending: xxx.xxx

§ 5.02.00 Fornal boliger

Arealene, 1. etasje og oppover kan kun nyttes til boligformål. Antall boliger kan variere mellom 28 og 30 boenheter.

Planområdet skal inneholde varierte boligsørelser. Maks 30% av boligene i blokkbebyggelsen BB81, BB82, BB83 og BB84 kan ha et boligareal på 50m2 eller mindre og minimum 20% av boligene skal ha et boligareal på 70m2 eller større.

Boligbebyggelse og boder skal males i lyse jordfarger eller hvitt. Det kan nyttes kontrastfarger på intrukne flater. Boliger i samme rekke skal ha samme farge. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegg lengre end 2,5 meter avrappes mot hage til maks høyde på 1,2 meter. Levegger /vekk mot naboeiendom tilates plassert i nabogrense. Det tilates ikke gjerde i grense mellom hage og frområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

For blokkbebyggelse BB81, BB82, BB83 og BB84 tillates innglassing av altaner med sider og front utført med enkelglass, foldeglass, uten rammer. Eventuell innglassing skal byggemeldes sammen med blokkbebyggelsen, men tillates oppført senere.

§ 5.02.01 Delfelt BB81 og BB82 – lavblokk (to etasjer)

Lavblokk hver med 6 boenheter.

BB81 maksimal BRA 500 m2.

BB82 maksimal BRA 500 m2.

Blockene skal bygges oppå sokkel med forretning BF.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 7 m2.

Blockene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde (2 etasjer) er 6,6 meter. Ved pulttak kan gesims mot vest heves med inntil 1 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden med inntil 2 meter.

Trapper og evt. heis tillates plassert, utenfor omriss bygge linje mot øst med inntil 30 meter. Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,5 meter mot vest.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Sykkelparkering skal plasseres på felles sykkelparkering under BB83. I tillegg skal det etablert 6 sykkelparkeringsplasser ved hver blokk og det tillates tak og skjermvegger over sykkelparkeringen.

Sportsboder plasseres i sokkel under BB83. I tillegg skal det etableres bod på maks 2 m2 i forbindelses med terrasse/alten.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegget i f_SPA under byggene BB83 og BB84.

§ 5.02.02 Delfelt BB83 og BB84 – lavblokk (to etasjer pluss sokkel)

Lavblokker med til sammen mellom 16 og 18 boenheter

Samlet maksimal BRA 1800 m²

Side 7 av 12

Detaljregulering for Myklebust felt I

PlanID 0523

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 09.02.2017
Dato for siste ending: xx.xx.xxxx

Vei o_SKV2 skal midlertidig avsluttes 20 meter før bussvei o_SKA1, fram til utbygging av felt I er etablert. Del av veien mot torget skal opparbeides med kjøreunderlag men opparbeides med midlertidig jordvoll og beplantning.

f_SKV3 er adkomst til varemottak og skal opparbeides med markert belegg og skille mot parkering f_SPP1 og f_SPP2

Det skal etableres midlertidig avkjørsel fra o_SKV_2 til eksisterende adkomstvei til eiendom 3/335. Avkjørselen oppheves når nytt velanlegg i felt K er etablert.

§ 6.02. Fortau

Fortau langs o_SKV (o_SF1 og o_SF2) skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Jæren. Detalplaner skal godkjennes av Sola kommune.

§ 6.03. Torg

Område regulert til torg o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides som torg med torgfunksjoner, samlingsplass og midlertidig bussholdeplass. Torget skal opparbeides med beleg, møblering og beplantning av høy kvalitet etter kommunalteknisk norm og norm for utomhusanlegg i Sør-Hogaland. Beplantningen rundt torget skal virke romdannende og skjermende, med høystammede trær langs parkeringsplass og Myklebustvegen. Møblering skal plasseres hensiktsmessig med tanke på større arrangementer. Beysning skal være av funksjonell og god estetisk karakter. Hvor det planlegges busstopp langs bussveien skal det opparbeides leskur som skal harmonere med omgivelser og funksjon. Skisseprosjektet skal danne grunnlag for prisipp, estetikk og prosjektering.

Tilsluttede gater langs og gjennom torget skal være utformet med trafiksikkerings tiltak for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelsehemmede og orienteringhemmede.

Stoppesteder i tilknytning til forretning (felt I) skal utformes slik at det gis en umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. Knyttet til de ulike funksjonene er lokalisert. Stoppestedene skal tilrettelegges i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 6.04 Gang og sykkelveg.

Områdene regulert til o_SG51, Myklebustvegen, skal være offentlige og skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren. o_SG52 og o_SG53 er offentlige og skal tilpasses justert vegutforming. Tekniske planer skal være godkjent av Sola kommune.

§ 6.05 Gangveg/gangareal

Områdene regulert til f_SGG er felles gangveg.

Gangveg f_SGG1 felles gangveg for forretning, BF, skal opparbeides med møteplass mot torg som vist på plankart.

Gangvegene f_SGG2, f_SGG3 og f_SGG4 er felles gangveg for boligene BB81, BB82, BB83 og BB84.

Side 10 av 12

Detaljregulering for Myklebust felt I

PlanID 0523

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 09.02.2017 Dato for siste ending: xx.xx.xxxx
§ 8 HENSYNSSONER	
8.01 Frisiktsone	
I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttauer eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støtemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.	
§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE	
§ 9.01 Bestemmelsesområde, oppstillingsplass brannbil	
I område markert #1 skal det forberedes for oppstillingsplass for brannbil. Området skal holdes fri for fast møblering og utstyr.	
§ 9.02 Bestemmelsesområde, fordrøyningskammer	
I område markert #2 skal det tillates etablering av offentlig fordrøyningskammer med adkomst fra parkeringsplass f_SPP1.	

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 09.02.2017 Dato for siste ending: xxx.xxx
Fra f_SGG3 skal det i sør etableres trapp for å komme ned til f_SPP2.	
Gangveg f_SGG4 skal opparbeides med 3 hvilerpos med sittbenk fordelt på strekingen.	
§ 6.06 Annen veggrunn – teknisk anlegg.	
Område regulert til annen veggrunn teknisk anlegg (eksisterende veg) skal opparbeides med beplantning. Det tillates etablert støyskjerm som vist på plankart.	
§ 6.07 Annen veggrunn – grøntanlegg.	
Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal opparbeides med beplantning.	
Områdene regulert o_SVG er offentlig vegareal grønt.	
Områdene regulert f_SVG1 tilhører forretning/tjenesteyting og skal beplantes med tre rekke mot fortau og trær inne på a real. Ved innkjøsel til f_SKV (varemtottak) skal f_SVG2 opparbeides med over kjørbat belegg som brostein eller lignende.	
Områdene regulert f_SVG3 tilhører bebyggelsen B881, B882, B883 og B8B4.	

§ 6.08 Parkeringshus/-anlegg	
Parkeringsanlegg f_SPA skal plasseres under B8B3 og B8B4 og under terreng, med adkomst via f_SPP2. f_SPA skal inneholde minimum én plass for hver bolig i B8B1, B8B2, B8B3 og B8B4.	
Minimum 5 % av parkeringsklassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.	
Synlig veggflate på p anlegg skal tilpasses uteanlegg, forblendes med naturstein og beplantning, hvor det er mulig og / eller med esaller eller lignende. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planeiring/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.	
§ 6.09 Parkeringsplasser på grunnen.	
f_SPP1 skal være parkering for forretning BF.	
f_SPP2 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene B8B1, B8B2, B8B3 og B8B4.	
Minimum 5 % av parkeringsklassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.	
Sykkelparkering f_SPP3 skal opparbeides som sykkelparkering og plass for handlevogn for forretning BF, med minimum 25 sykkelplasser. Mot torget skal det bygges vegg med lødd naturstein inn mot torget høyde 2,5 meter.	

§ 7 GRØNNSTRUKTUR	
§ 7.01 Friområde	
Friområdene o_GF, skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende arealer. Ved utforming av alle tiltak skal det tas hensyn til den store eksisterende stein.	

Side 12 av 12	Detaljregulering for Myklebust felt I	PlanID 0523
---------------	---------------------------------------	-------------

Sola kommune	Vedtatt dato: 28.05.2020 Dato for siste mindre ending: 14.01.2022
--------------	--

Reguleringsplan for Myklebust felt K	
Detaljregulering	
PlanID 0591	
Saksnummer 17/2225	
Endringer etter vedtak:	
<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>
14.01.2022	21/301
BBB13 og BBB14: Justering av parkeringskjeller, BRA er økt med 50 kvm og det åpnes opp for tak utenfor byggegrense i forbindelse med inngangspartier.	
04.08.2021	21/301
BBB13: Parkeringskjeller er utvidet. Areal for boder er justert i bestemmelser	
15.03.2021	21/301
SPH1: Justert byggegrense og parkeringskjeller. SPP3, 4 og 5 (Parkering) er delt inn i underformål. BF51: Åpnes opp for terrasse på tak over garasje.	
11.11.2020	17/2225
To endringer i bestemmelser og plankart i forbindelse med midlertidig adkomst fra Aaveien (BBB16).	

1. Planens hensikt	Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. Før igangsettingstillatelse	2.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg Tekniske planer for trafikkianlegg (kjøreveg, gang/- sykkelveg m.m.) skal i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland være godkjent av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skitplan som skal godkjennes av skitmyndigheten. 2.1.1 Utomhusplaner Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeplasser og annet uteoppholdsareal. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vintertbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målrettet ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplaner skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingsstillatelse kan gis. 2.1.2 Tekniske planer for vann- og avløpsnett Tekniske planer for vann- og avløp skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingsstillatelse gis. Brannvannsdekning skal tilfredsstille krav i gjeldende forskrift. 2.1.3 Formingsveileder Før det kan søkes om igangsetting av byggearbeider må det foreligge en formingsveileder for

Side 1 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

planområdet, som er godkjent av Sola kommune.	
2.1.4 Massedisponeringsplan	
Det skal utarbeides massedisponeringsplan for hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veinlegg og opparbeidelse av tomtar innenfor planområdet. Massedisponeringsplanen skal redegjøre for håndtering av overskuddsmasser og matjordressurser, og skal godkjennes av Sola kommune.	
2.2 Krav til innhold i byggesøknad	
For delfelt med rekkehus og leiligheter skal det sendes egen søknad for hver enkelt rekke/blokk. Det skal søkes om carport, hagebod og gjerdet/levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført. Søknaden skal vise full utbygging for delfeltet, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.	
Byggesøknad skal inneholde og gjøre rede for:	
• Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, avkjørsler, uteplass, forstøttningsmurer, gjerdet og bod. Det skal leveres fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg. • Tegninger som viser prinsipper for levegger som tillates oppført innenfor delfeltet. • Dokumentasjon av støtforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/ fasadetiltak). • Støytiltakene skal sikre innerdørs støyinnå int. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støyinnå under 55 Lden, jf. T-1442. • Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmateriale.	

Minnehøyde og gesisnishøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplanen med kote C+. Høyden kan justeres med +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Krav til avstand mellom kommunale avløpshodeledninger i tilknytningspunkt og gult må da tilfredsstilles dersom bebyggelsen senkes. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfeltet, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.	
---	--

Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse.	
Eventuell innglassing av balkonger må søkes i forbindelse med byggemelding og være i tråd med formingsveileder.	

3. Rekketølgelkrav	3.1 Samtidig opparbeidelse Bilveier, gang/sykkelveier, bil- og sykkelparkering, renovasjonsanlegg, lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig samtidig som tilhørende bebyggelse. Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og felles uteoppholdsareal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger. Lekeplassnormen skal være oppfylt til enhver tid.
Nødvendige tiltak for støyskjerming skal ferdigstilles før innflytting av boliger i de berørte områder.	

3.2 Skolekapasitet	Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før det gis igangsettingsstillatelse.
---------------------------	--

Side 2 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

for 20 års flom, og VF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Mødla (1983-2014) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på VF-kurver ved dimensjonering.

4.7 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes slik at de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming. Det skal ikke brukes planter som kan framkalle allergiske reaksjoner.

4.8 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelsebestemte de.

Minst 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal forberedes for ladepunkt for elbil. Det skal etableres 1 parkeringsplass per bolig. I tillegg skal det for boliger medparkering

i felles anlegg etableres 0,5 gjesteparkeringsplasser per bolig i felles anlegg, og for boliger med parkering på egen tomt etableres 1 gjesteparkingsplass per bolig på egen tomt.

Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2 plasser per leilighet og 4 plasser per rekkehus/enebolig. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres på egen tomt eller i felles anlegg, eller som en kombinasjon av disse to løsningene. Sykkelparkering kan overbygges med tak.

Det tiltales mindre overskridelser av parkeringsformål mot amen vegggrunn.

4.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene gjøres funn som kan stamme fra uregistrerte kulturminner skal Rogaland fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen varsles, og alt arbeidet stanses inntil funnene er vurdert av vedkommende myndighet.

4.10 Energiforsyning

Nødvendige el-anlegg som kabler skal legges i kabelskap og kabelskap skal plasseres inn mot offentlige arealer eller fellesarealer.

4.11 Anleggsperiode

Det skal skilles under anleggsarbeidene slik at det kommer tydelig fram hvor varelevering skal skje og at her er et anleggsområde.

Planer for anleggsperioden, som viser bruk og sikring av rigg- og anleggsområder, sikrer god trafikkflyt, trafiksikkerhet og tilgjengelighet, skal være godkjent av Sola Kommune.

Støyforhold i anleggsfasen skal sikres iht.gjeldende teknisk forskrift.

4.12 Håndtering av masser

Overskuddsmasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering, i tråd med Regionalplan for massehåndtering retningslinje 4.4.

Majorid skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Før fjerning må majorida testes for potetystenematode, og resultater må sendes kommunen og Mattilsynet før flytting.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillte noteverdier for mest følsom arealbruk iht. SFT-veileder 9901A.

Side 4 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
tråd medformingsveileder. Sportsbod og hagebod kan plasseres utenfor byggegrenser på plankart, men må ha avstand i henhold til § 4.13 inn mot kommunale VA-ledninger jfr. VA Rammepplan, tegning H100. 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2) 5.2.1 Fellesbestemmelser Boligene skal ha salakk, 40 grader, med mønretnng som vist på plankartet. Maksimal tillatt mønehøyde er 10,0 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 meter. Det tiltales kvst/takopplett på begge sider av taket, med bredde inn til 2,6 meter på hver side. Tak skal tekkes med svart papp, svart biletekking, rød tegl eller rødbrun betongakstein med glattoverflate. Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp. Hagebod kan være maksimalt 4 m² BRA og ha maks høyde 2,4. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Garasje/carport skal ligge innenfor byggegrense/utvidet byggegrense vist på plankart. Maksimal tillatt høyde på garasje/carport er 3,0 meter. Tak over garasje/carport tiltales nytet til takterrasse i avstand 2 meter fra eiendomsgrænse mot nabo. Der det er nabobygg nærmere enn 8 meter skal Ytervegg mot øst bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk. 5.2.2 BFS1 Det tiltales oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt er 210 m². De tre østligste boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. 5.2.3 BFS2 Det tiltales oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS2 er 210 m². Boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Garasje/carport skal plasseres innenfor utvidet byggegrense mot sørøst. 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK53, BK54, BK55, BK56, BK57, BK58, BK59, BK510, BK511, BK512 og BK517) 5.3.1 Fellesbestemmelser Boligene skal plasseres innenfor byggegrense. Hvor ikke annet er angitt kan sportsbod med størrelse iht. gjeldende tekniske forskrift plasseres utenfor byggegrense på inngangsside. Det tiltales i tillegg oppført hagebod på maksimalt 3 m² BRA utenfor byggegrense på hageside. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter. Hagebod kan ha maksimalhøyde 2,4 meter. 5.3.2 BK53 Det tiltales oppført fire rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 620 m². Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter. Boligene har parkering i parkeringaanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.		
Side 6 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591

3.3 Kapasitet og trafiksikkerhet på og ved Rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor delfelt A, B, C, D, E, F, G, H, I og K i plan 0394 for det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafiksikkerhet på og ved Rv. 509 Tanangerveien.

3.4 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bebyggelse som er vist med juridisk linje for bebyggelse som forutsettes fjernet, skal fjernes senest ved utbygging av det eller de aktuelle delfelt hvor bebyggelsen ligger.

3.5 Krav til utbyggingsrekkefølge

Sammen med tekniske planer skal det foreligge en etappeplan for utbygging av tekniske anlegg. Utbyggningen av tekniske anlegg kan deles opp i maks 4 byggetrinn.

Det skal ved etappedelingen tas spesielle hensyn til gjenstående boliger.

4. Fellesbestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Arealer mellom og omkring boligene skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet.

4.2 Forstøtningsmurer og trapper i terreng

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedsøpt betong. Forstøtningsmurer over 1,5m skal terraseres i 2 trinn med beplantning av vintergrønne klatreplanter på terrassenivå.

Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller stedstøpes i betong.

4.3 Forholdet til Stavanger lufthavn, Sola

Ved bruk av tårnkran må dette rapporteres til og registreres som luftfartshinder av Statens kartverk.

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

4.4 Renovasjon

Innenfor planområdet skal det etableres nedgrøvd fellesanlegg for avfallshåndtering på viste steder i plankartet.

4.5 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og retningsarbeid. Denne må holdes fri for møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (aksetrykk 12,7 tonn).

4.6 Overvann

Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent teknisk plan. For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebellegg.

Det tiltales ikke å lede mer vann inn på kommunens overvannsnett enn det som er tilleilet før planvedtak.

Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard

Side 3 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
4.13 Støy Støyskjermingstiltak må sikres ved prosjektering av bebyggelse og anlegg iht. støyrappport utarbeidet av Brekke og Strand AS. 4.14 Overgangsbestemmelser for eksisterende boligbygninger som forutsettes revet inntil bebyggelsen skal fjernes iht. bestemmelsen over, gjelder følgende a. Planen innebærer ingen rådighetsbegrensninger for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse, forutsatt at de ligger i areal avsatt til boligformål. b. Planen innebærer ingen begrensninger i adgangen til å foreta alminnelig vedlikehold på bygningene. c. Etter brann kan boliger gjenopprettes i samme utstreking som før brannen. Forutsetningen er at byggetillatelse foreligger innen to år etter at bygningen ble ødelagt. d. Sola kommune kan ved engangsfullmakt tillate utvidelse av bolig med maks 20 % av bebøyd areal (BVA), og bygging av garasje/carport, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med detalplanens byggegrenser og hensynssoner. Det forutsettes at det foreligger byggetillatelse for oppført bolig. Alle veiareal, inkludert gåetun, fortau og gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.		
5. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1) 5.1 Fellesbestemmelser 5.1.1 Bebyggelse og variasjon Rekkehus og blokkbebyggelse innenfor hvert felt/rekke skal ha variasjon i uttrykk og volum. Variasjon kan sikres ved inntrekninger og forskyvninger i fasader, variasjon i gesims høyde eller takflater. 5.1.2 Utnyttng Garasjer/carport som ligger på boligomt skal medregnes i bruksarealet (BRA). Parkering i egne anlegg og/eller under bakkenivå inngår ikke i BRA. Areal for boder, tekniske rom og rom uten varig opphold i kjeller og under terreng, inngår ikke i BRA. Sykkelparkering medregnes ikke i BRA. 5.1.3 Bebyggelsens plassering og utforming Det skal være samme takform, takmateriale og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Hvor ikke bestemmelserne har fastlagt taktekking skal takflater tekkes med svart/mørkegrå papp eller tilsvarende svart tekking. Hvor det tiltales takopplett skal denne tekkes som øvig takflate, eller med sink eller kobber. Deler av takflate tiltales nytet som takterrasse, forutsatt at rekkverk og evt. trappeløp holdes innenfor maksimal byggehøyde. Boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke skal ha samme eller samstemte farger i henhold til formings-veileder. Levegger skal ha lik eller samstemt utforming som boliger i samme rekke. Maksimal høyde og lengde for levegger er hhv. 1,8 meter og 2,5 meter. Levegger/hekk mot naboelendom tiltales plassert i naboegrense eller mellom hver boeniet. Overgang mellom private områder og fellesområder skal markeres med steinrekke eller beplntning. Det skal nyttes samme type avgrensning for hvert delfelt mot berørt fellesområde. Det tiltales ikke gjerde i grense mellom hage og felles grøntareal. For blokkbebyggelse tiltales innglassing av private balkonger. Innglassing skal være lik for hvert delfelt i		
Side 5 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til bebyggelse iBSK7 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.8 BKS9

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 540 m².

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Den ene plasseres i carport/garasje innenfor utvidet byggegrense mot nordvest og den annen i forlengelse av denne. Tak på garasje/carport tillates nyttet til terrasse. Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordvest er 7,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørøst er 6,0 meter.

5.3.9 BKS10

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 510 m².

Alle boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre ved siden av carport. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.10 BKS11

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m².

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre ved siden av carport. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.11 BKS12

Det tillates oppført fem rekkehus i to etasjer. To av rekkehusene kan påbygges en tredje etasje. Maksimalt tillatt BRA for delfelter er 970 m².

Minimum fire av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot sørvest.

Side 8 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
felles sykelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan nordøst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod. 5.4.3 BKB15 Det tillates oppført leilighetsbygg, med mellom 10 og 13 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKB15 er 1250m². Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,5 meter mot øst. Parkeringssokkel kan overskride byggegrense mot vest. Blokkene skal bygges opp på underliggende parkeringsanlegg. Mot nord tillates en 3. etasje, som vist på plankart. Blokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for to etasjer, og 10,0 meter for tre etasjer. Gesims mot vest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter. Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot vest. Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m². BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg, i tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m². BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse skal plasseres i felles overbygget sykelparkering på BKB15. Deler av sykelparkering tillates plassert i forbindelse med felles P-anlegg og boder under bebyggelsen. 5.4.4 BKB16 (Forretting) Ekisterende enebolig tillates erstattet med leilighetsbygg, med mellom 4 og 7 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m². Minimum 4 leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger. Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 1,5 meter mot øst. Sykkelparkering på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrense mot øst. Bygget kan bygges i to etasjer pluss sokkel. Mot nord tillates inntrukket 3. etasje, som vist på plankart. Blokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for to etasjer, og 9,0 meter for tre etasjer. Gesims mot vest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter. Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot vest. Hver bolig skal ha en 1,5 parkeringsplass, hvor 1 plass sammen med sportsbod på minimum 5 m². BRA skal plasseres i felles parkeringsanlegg i sokkel. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m². BRA. Det skal være to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd.		
Side 10 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591

5.3.3 BKS4

Det tillates oppført fem eller seks rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 840 m². Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Fasade nærmere enn 3 meter til bebyggelse i BKS3 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.4 BKS5

Det tillates oppført 3 eller 4 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfelter er 500 m².

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til bebyggelse i BKS6 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.5 BKS7

Det tillates oppført mellom seks og ni boliger i form av flermannsbolig og rekkehus bygget i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 910 m². Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 25 m². BRA kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst. Resterende sportsboder plasseres i sokkel.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.7 BKS8

Det tillates oppført mellom fem og seks rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 790 m². Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst.

Side 7 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde for bolig i to etasjer er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest. Maksimal gesimshøyde for bolig i tre etasjer er 10,0 meter. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre i forlengelse av denne. 5.3.12 BKS17 Ekisterende enebolig tillates erstattet med 4 til 6 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 750 m². Uteplass og solforhold på delfelt BKS17, samt nødvendig støyskjerming, skal dokumenteres ved byggeskrnad. Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrenen. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord og øst er 7,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør og vest er 6,0 meter. Boligene skal ha parkering i fellesanlegg på tomten med 1,5 plass pr bolig. Det tillates bygget tak over fellesparkering. 5.4 Blokkbebyggelse (BBB13, BBB14, BBB15 og BBB16) 5.4.1 Fellebestemmelser Synlige fasader på sokler skal utformes som en del av byggets fasade på en tiltalende måte. Synlige betongflater skal begrenses. Tak i forbindelse med inngangspartier tillates etablert 1,5 meter utenfor byggegrense. 5.4.2 BBB13 og BBB14 BBB13 er leilighetsbygg, med mellom 15 og 18 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB13 er 1700m². Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Blokken bygges på underliggende parkeringsanlegg i fire etasjer som trappes ned til tre etasjer mot nordvest. BBB14 er leilighetsbygg, med mellom 15 og 18 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB14 er 1750m². Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Blokken bygges på underliggende parkeringsanlegg i fire etasjer som trappes ned til to etasjer mot sør. For BBB13 og BBB14 gjelder i tillegg: • Blokkene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Sykkelparkering på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrense mot nordøst. • Blokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesimshøyde 7,0 meter ved 2 etasjer, 10,0 meter for 3 etasjer og 13,0 meter for 4 etasjer. Gesims mot sørvest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter. Deler av takflater over 2. og 3. etasje tillates nyttet til takterrasse. • Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter motsørvest. • Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m². BRA i felles parkeringsanlegg i sokkeletasjen. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m². BRA. • Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disetillates plassert i		
Side 9 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591

O_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3 skal være offentlig kjøreveg. F_SKV4 skal være felles adkomstvei til nedre plan på f_SPH1.

6.3 Gatetun (SGT)

Gatetun o_SGT1 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, være etablert med fartsdempende tiltak og uten nivåforskjeller.

Detallert utforming av arealet skal vurderes særskilt i utomhusplanen (§2.2.2), og skal ha fokus på visuell kvalitet, materialbruk og sikker ferdsel for gående og syklende.

I løstetunet tillates det trær hvor disse ikke er i konflikt med VA-struktur. Møblering må ikke være til hinder for adkomst for brannbil og utrykningskjøretøy.

6.4 Fortau (SF)

Regulerte fortau i planen skal opparbeides iht. vegnorm for Sør-Rogaland.

6.5 Gang- og sykkelveg (SGS)

Områdene regulert til gang- og sykkelveg skal være offentlige.

6.6 Gangveg (SGG)

Områdene regulert til gangveger skal opparbeides med fast dekke. Gangvegene skal opparbeides med maksimal stigning 1:15, med unntak av o_SGG3 og o_SGG4 samt f_SGG2, f_SGG6, f_SGG7 og f_SGG8 som alle har trapp på deler av strekningen.

f_SGG10 skal opparbeides som kjørbar gangveg for å sikre tilkomst for brannbil til BBB13 og BBB14. f_SGG5 og f_SGG9 skal opparbeides som kjørbar gangveg for å sikre tilkomst med flytebil, sykebil o.l. til boligene i henholdsvis BKS3 – BKS6 og BKS7- BKS8.

o_SGG3 og o_SGG4 skal være offentlig.

Gangvei o_SGG4 og o_SVG7 kan nyttes som midlertidig adkomst fra o_SGT1 til eksisterende enebolig på BBB16 fram til BBB 16 utbygges.

f_SGG1 og f_SGG2 skal være felles for BBB15.
f_SGG5 til og med f_SGG9 skal være felles for BKS3 til og med BKS8.

f_SGG10 skal være felles for BBB13 og BBB14.

6.7 Annen veggrunn (SVT og SVG)

Områder regulert til annen veggrunn – grøntanlegg skal gis en grønn opparbeidelse med bruk av ulik beplantning, både markdekkende planter, busker og trær tilpasset områdets utforming.

Områdene o_SVG8, o_SVG9, o_SVG16, o_SVG17, o_SVG19 og o_SVG20 er regulert til offentlig formål. Annen veggrunn f_SVG23 og f_SVG24 er fellesareal for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523

Annen veggrunn f_SVG25 er fellesareal for forretning/tjenesteyding i plan 0523. Innenfor områdene f_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, f_SVG13 og o_SVG14 kan det ved behov opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige. Planene skal være godkjent av relevant myndighet. Skjermingen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialbruk og variasjon i utforming. Ved behov for langsgående støyskjerm skal demne plasseres min. 1,0 meter fra veg og min. 0,5 meter fra gang- og sykkelveg.

Innenfor områdene o_SVG8 og o_SVG9 kan det gjøres tiltak for fordrøyning av overvann på og under bakken.

Øvrige områder f_SVG er felles for boligene BFS1, BFS2, BKS3 til og med BKS 12, BKS17 samt BBB 13

Side 12 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------

For eksisterende enebolig tillates midlertidig adkomst fra Alvaveien, via o_SGS4. Løsningen skal fremgå av teknisk plan og godkjennes av kommunen.

5.5 Boder BAS1 og BAS2

På områdene BAS1 og BAS2 skal det etableres sportsboder for boligene innenfor BBB1 og BBB2 i tilstøtende plan 0523. Bodene i BAS1 tillates utvidet mot vest innenfor f_SVG5 slik at de treffer tilhørende parkeringsplass f_SPA4.

Boder i BAS1 skal ha adkomst fra parkering SPP4, Pulttak med maks gesimshøyde 2,4 meter med fall mot nord. Taket skal utføres som torvtak.

Boder i BAS2 skal ha adkomst fra vest. Pulttak med maks gesimshøyde 2,4 meter med fall mot øst. Taket skal utføres som torvtak.

5.6 Trapperom BAS

På områdene BAS kan det bygges trapp til parkeringsanlegg f_PPH1. Trapp kan overbygges med tak, maks høyde 3,0 meter.

5.7 Energianlegg (BE)

Området o_BE1 omfatter eksisterende nettstasjon. Nettstasjonen skal sikres tilfredstillende ventilasjonsforhold.

5.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

o_BRE1 og o_BRE2 er regulert til renovasjonsanlegg og skal inneholde nedgravde avfallscontainere.

5.9 Lekeplasser (f_BLK)

Alle lekeplassene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.

Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2 er felles for boligene BFS1, BFS2, BKS3 - BKS12, BKS17 samt BBB 13 - BBB16.

Lekeplass f_BLK9 er felles for boligene BKS3 - BKS8.

Lekeplass f_BLK4 er felles for boligene BBB15 samt boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523.

5.10 Annet uteoppholdsareal (f_BAU)

Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for ferdsel og opphold for områdets beboere. Områdene skal ha en grunn karakter, med bruk av mest mulig permeable dekker. Områdene skal ha innslag av beplantning.

f_BAU1 til og med f_BAU4 er felles for alle boligene BFS1, BFS2, BKS3 til og med BKS 12, BKS17 samt BBB 13 til og med BBB16. f_BAU5 er felles for BBB16.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr.2)

6.1 Fellesbestemmelser

6.2 Kjøreveg (SKV)

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Sør-Rogaland.

Side 11 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------

til og med BBB16 og skal opparbeides med beplantning og vedlikeholdes sammen med tilstøtende fellesarealer.

6.8 Parkeringsplasser (SPP1, SPP2 og SPP3)

f_SPP1 skal være felles gjesteparkering for BBB13 og BBB14. f_SPP2 skal være felles gjesteplasser for BBB15.

f_SPP3, f_SPP4 og f_SPP5 skal være felles parkering og gjesteparkering for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523.

Plassene f_SPP3 og f_SPP4 skal være felles parkering og gjesteparkering for boligene i BBB1 og BBB2 i plan 0523. Det kan overbygges 1 plass pr. Bolig. Ved overbygg på f_SPP4 skal taket utføres som torvtak.

6.9 Parkeringshus- anlegg (SPH1, SPH2 og SPH3)

Det skal utarbeides tekniske planer for anleggene som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørslser, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

Parkeringsanlegg f_SPH1 skal bygges som parkeringshus i to plan, med innkjøring fra hhv. f_SKV4 og o_SGT1. Det tillates tak over parkeringsplassene på øvre plan. Tak over parkering på øvre dekke skal bygges samlet og utføres som tak med sedum.

For f_SPH2, f_SPH3 skal synlig vegflate på parkeringsanlegg tilpasses uteanlegg, forbindes med naturstein og beplantning hvor det er mulig og/eller med espaller og vintergrønne klatreplanter.

f_SPH1 skal være felles for BKS3 – BKS8 og inneholde 1,5 plass pr bolig.

f_SPH2 skal være felles for BBB13 og BBB14 og inneholde 1 plass pr bolig samt boder og sykkelparkering. I tillegg skal anlegget inneholde gjesteplasser så samlet antall gjesteplasser sammen med plasser på f_SPP1 utgjør 0,5 plass pr bolig.

f_SPH3 skal være felles for BBB15 og inneholde 1 plass pr bolig, boder og sykkelparkering.

7. Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssoner

7.1.1 Frisikt

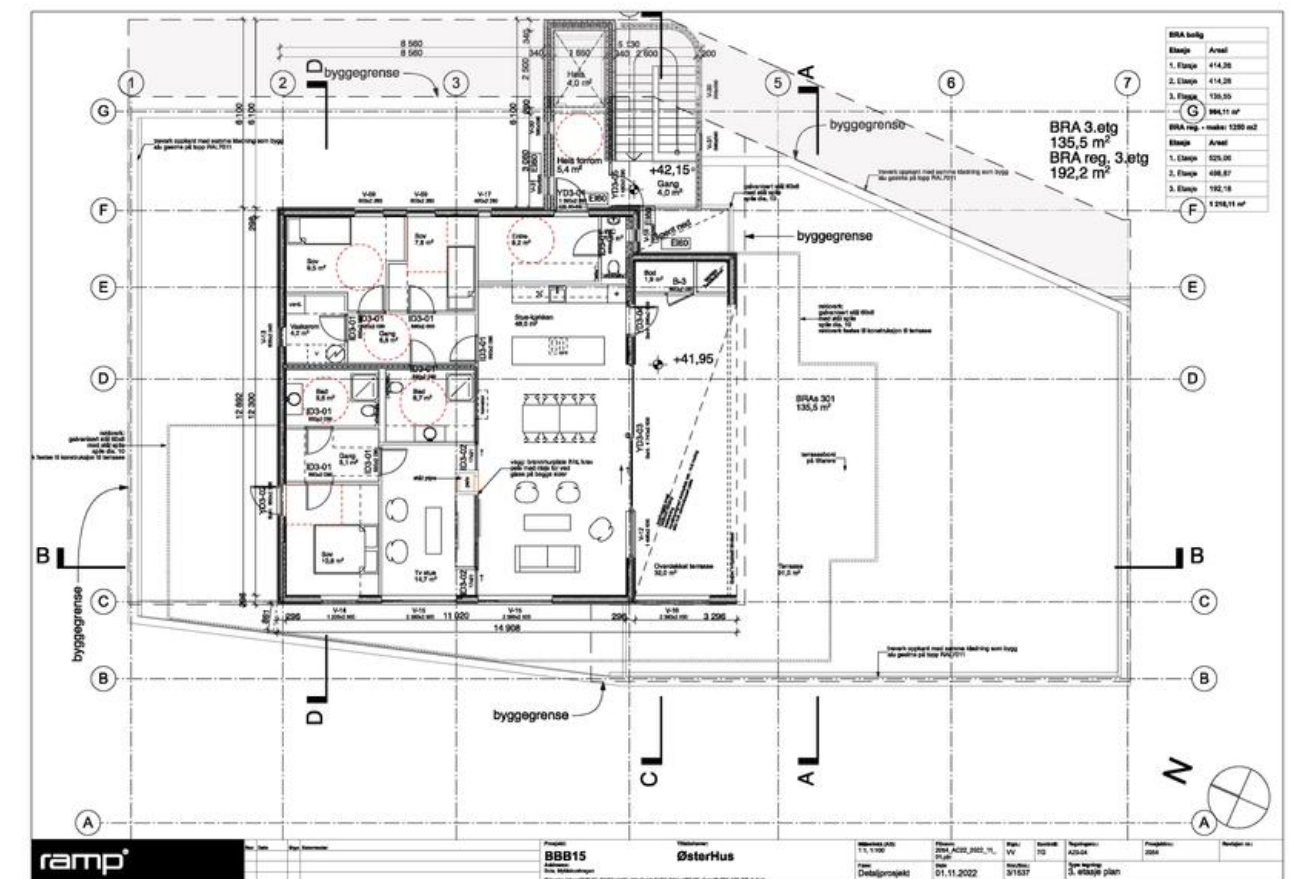
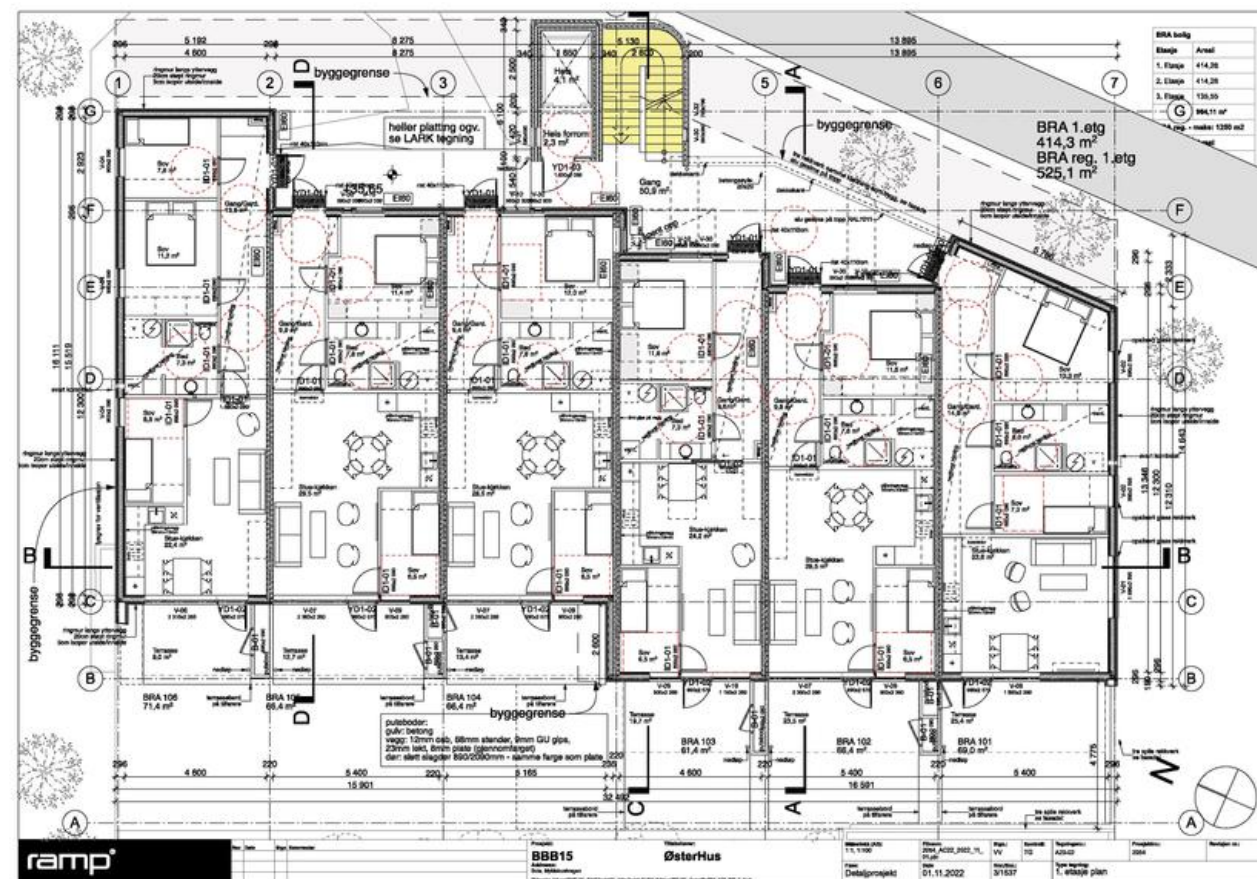
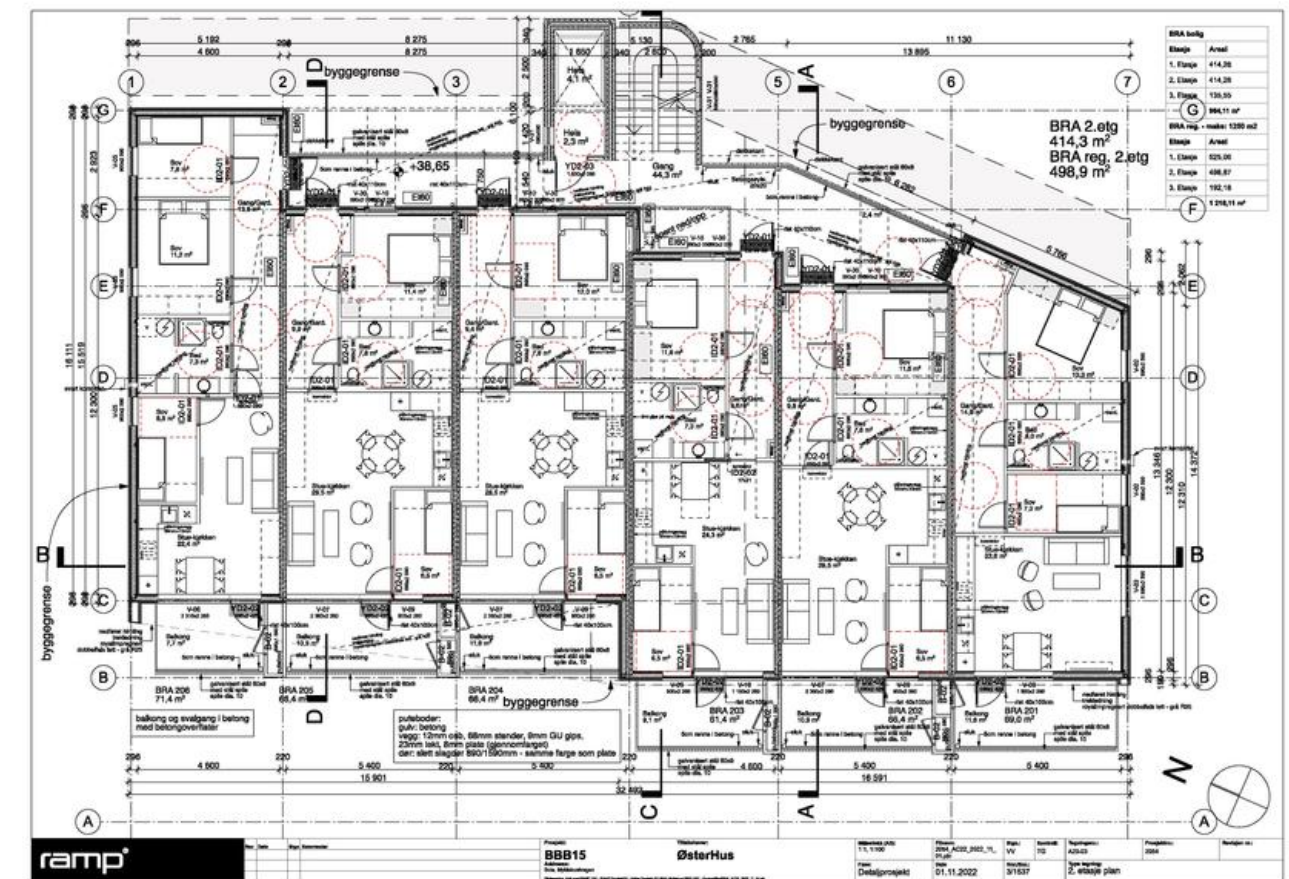
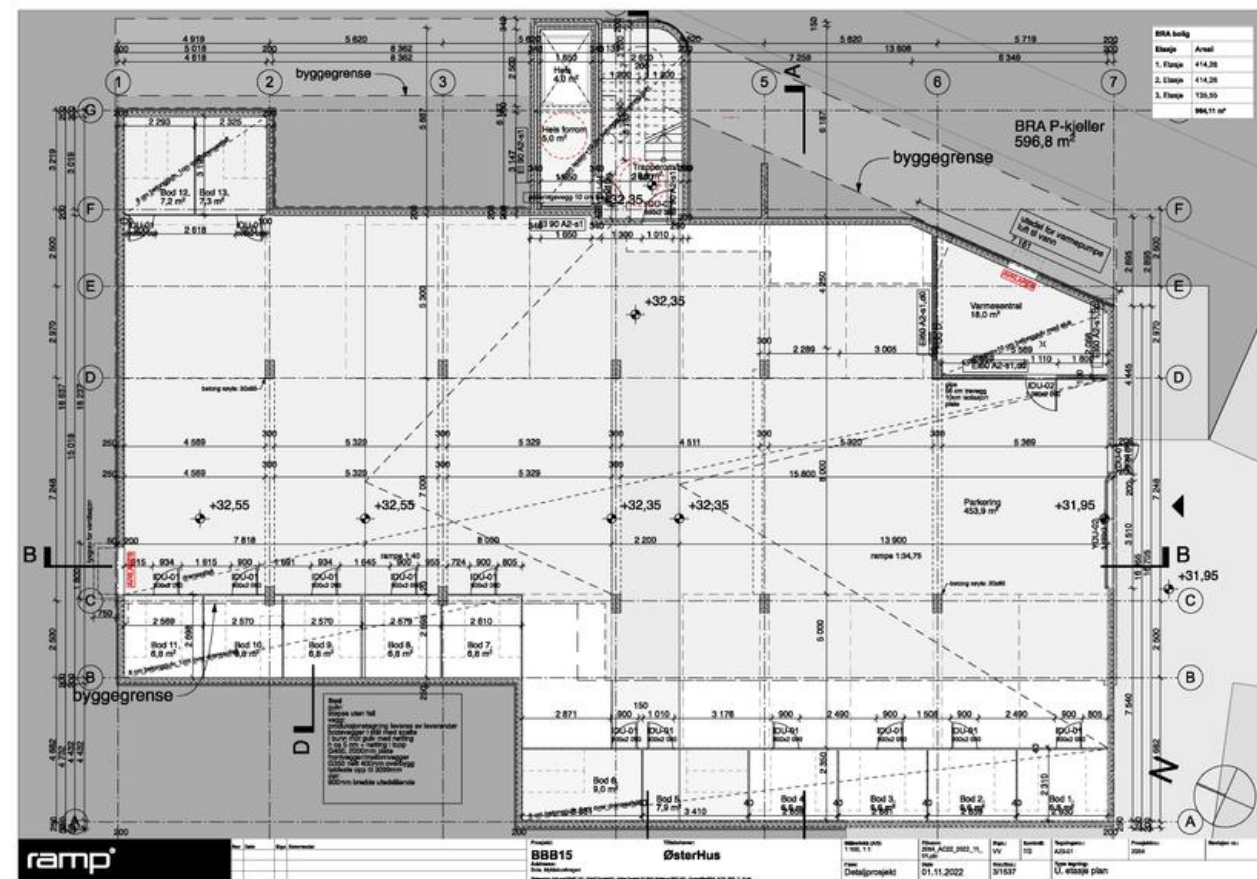
Innenfor frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttaoler, tekniske innretninger eller beplantning høyere enn 0,5 meter tillates ikke. Enkeltstående lysmaster og trafikkskilt kan tillates.

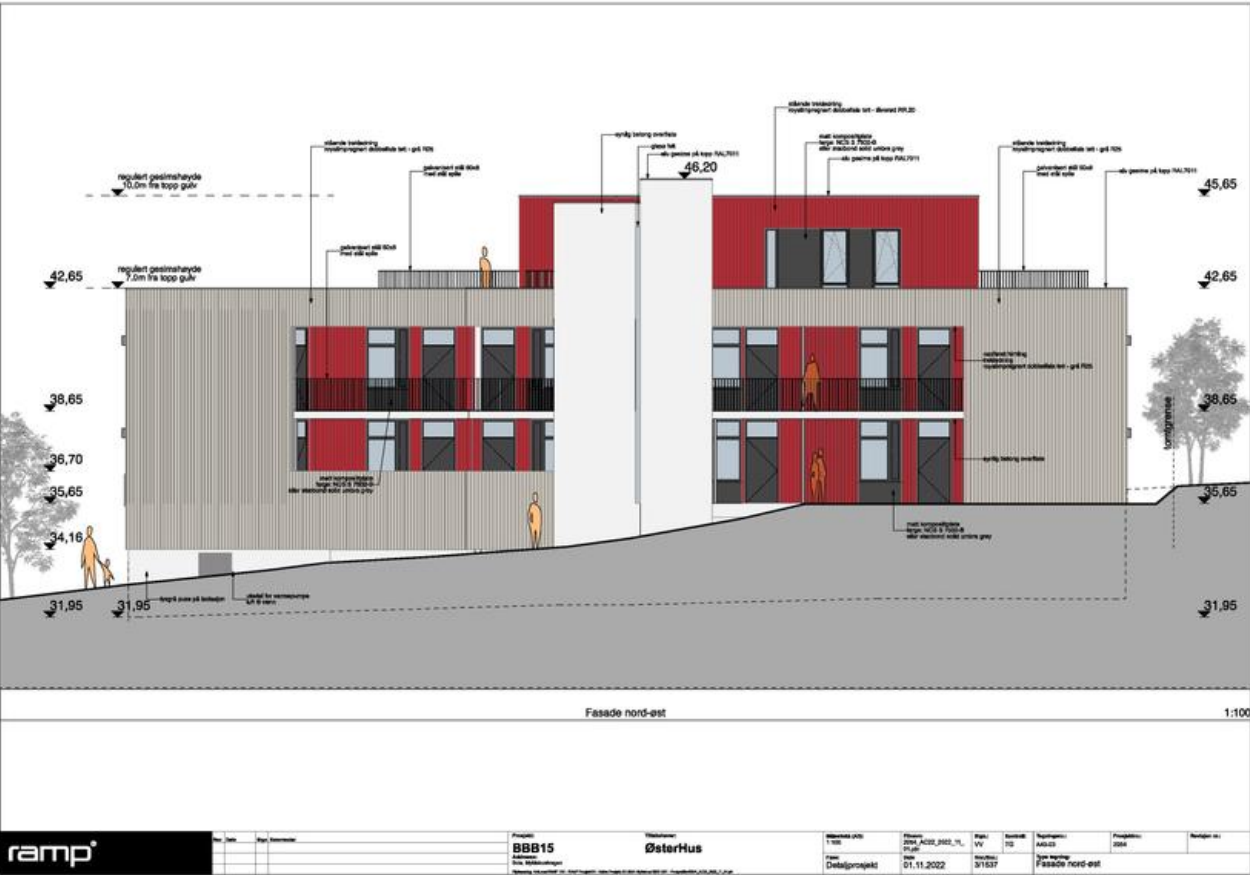
8. Bestemmelserområde (pbl § 12-7)

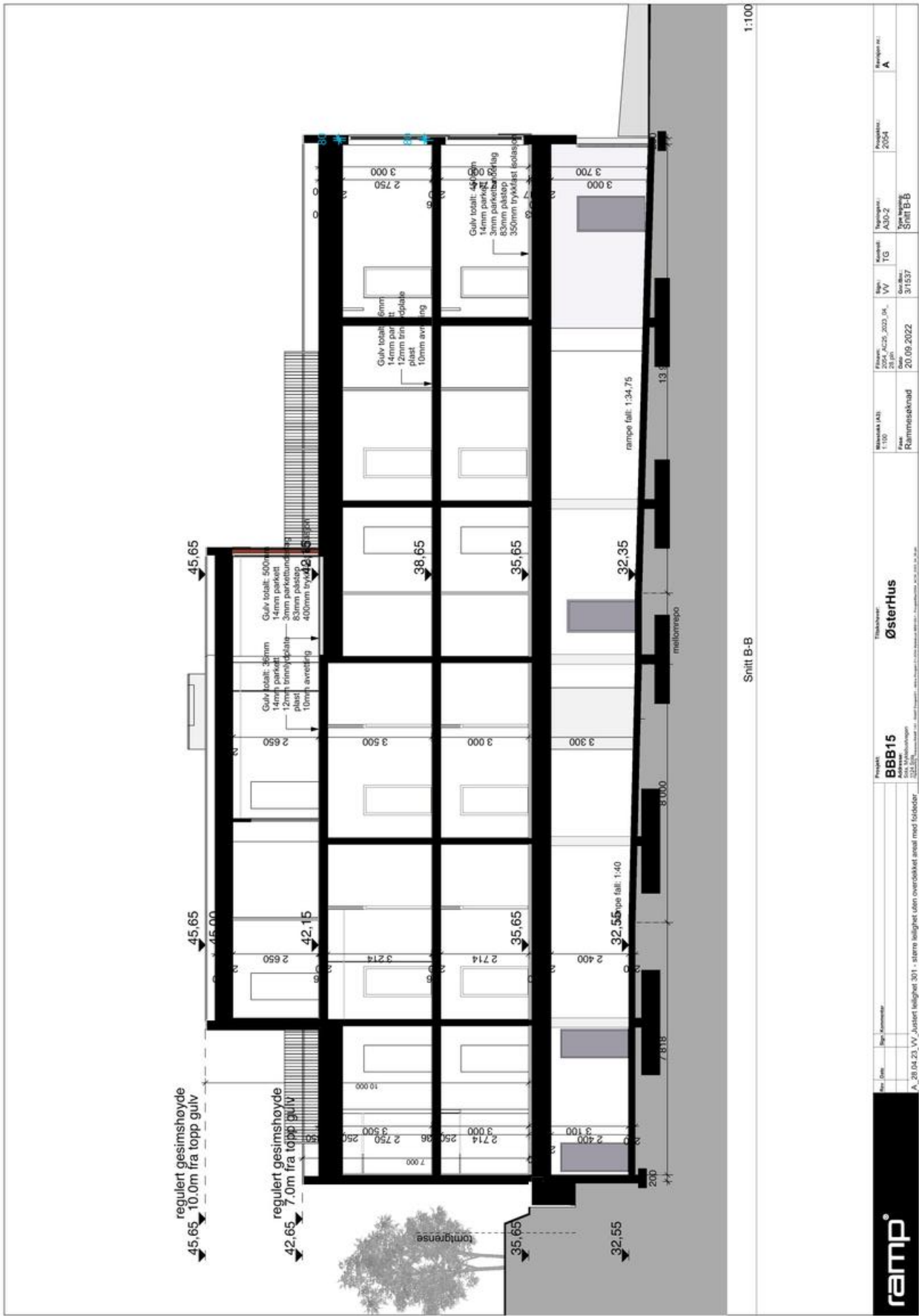
8.1 Oppstillingsplass for brannbil

Området #1 er adkomst og oppstillingsplass for brannbil og skal opparbeides med fast veggrunn. Arealet skal beplantes med gras og det tillates plassering av lett flytbart utstyr som benker og lignede på arealet. Området markeres med lave pullerter.

Side 13 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------

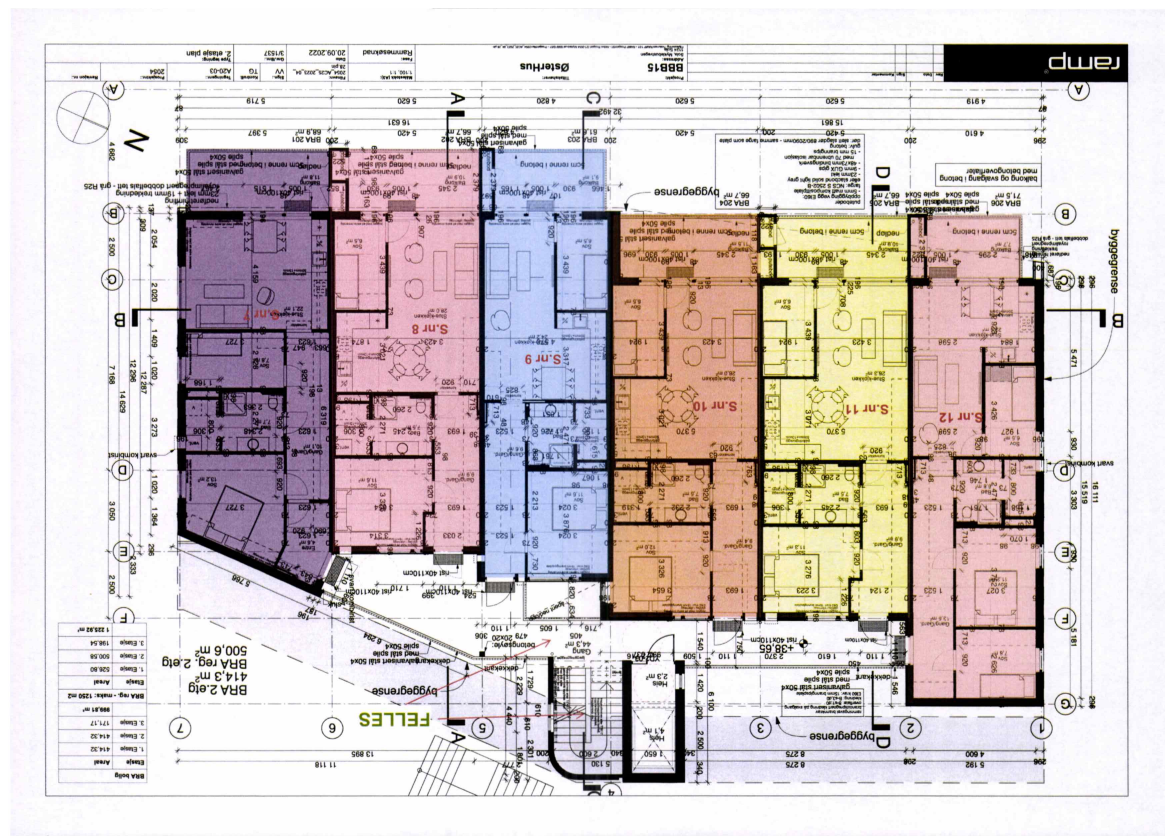
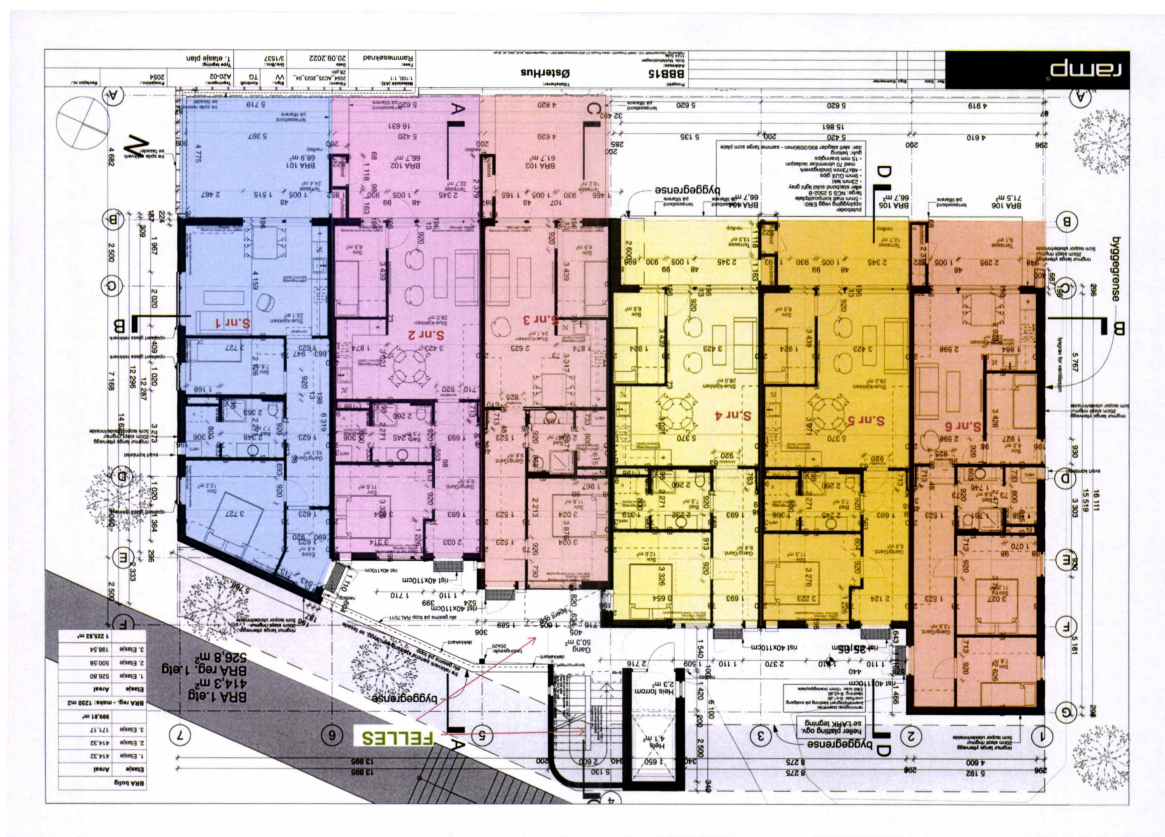
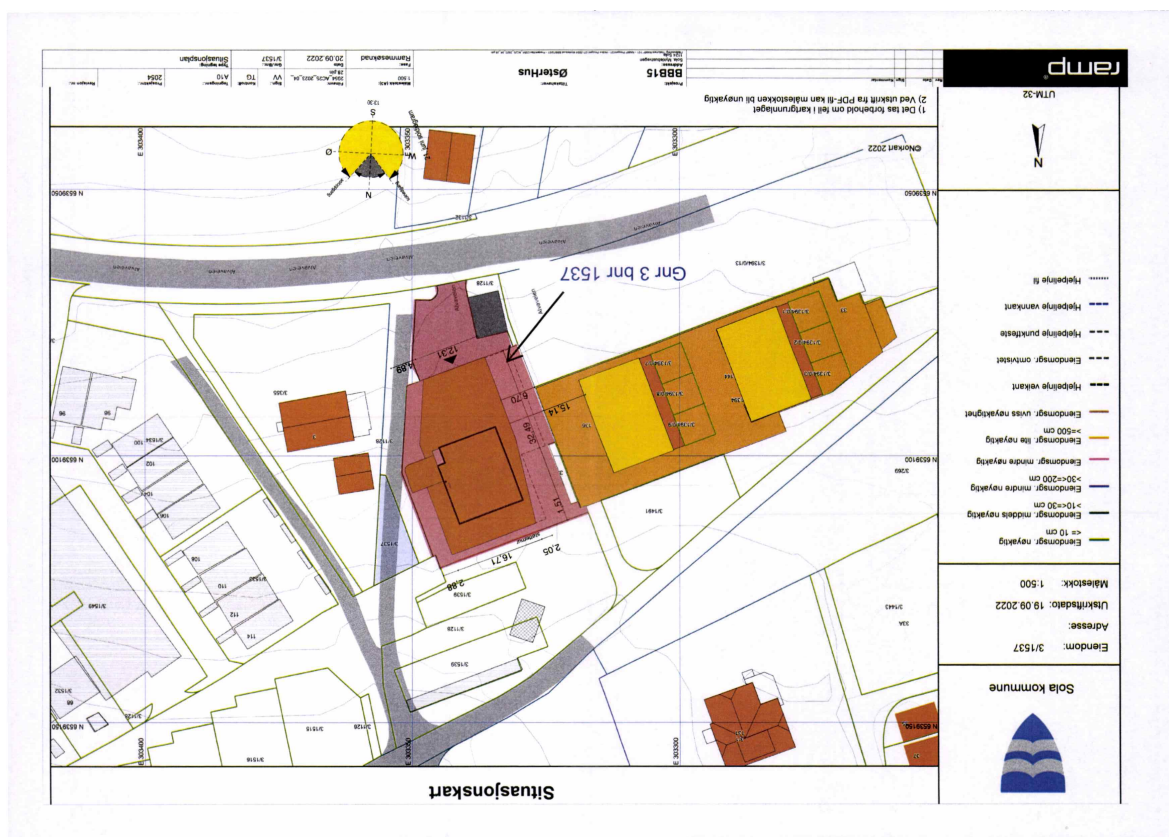


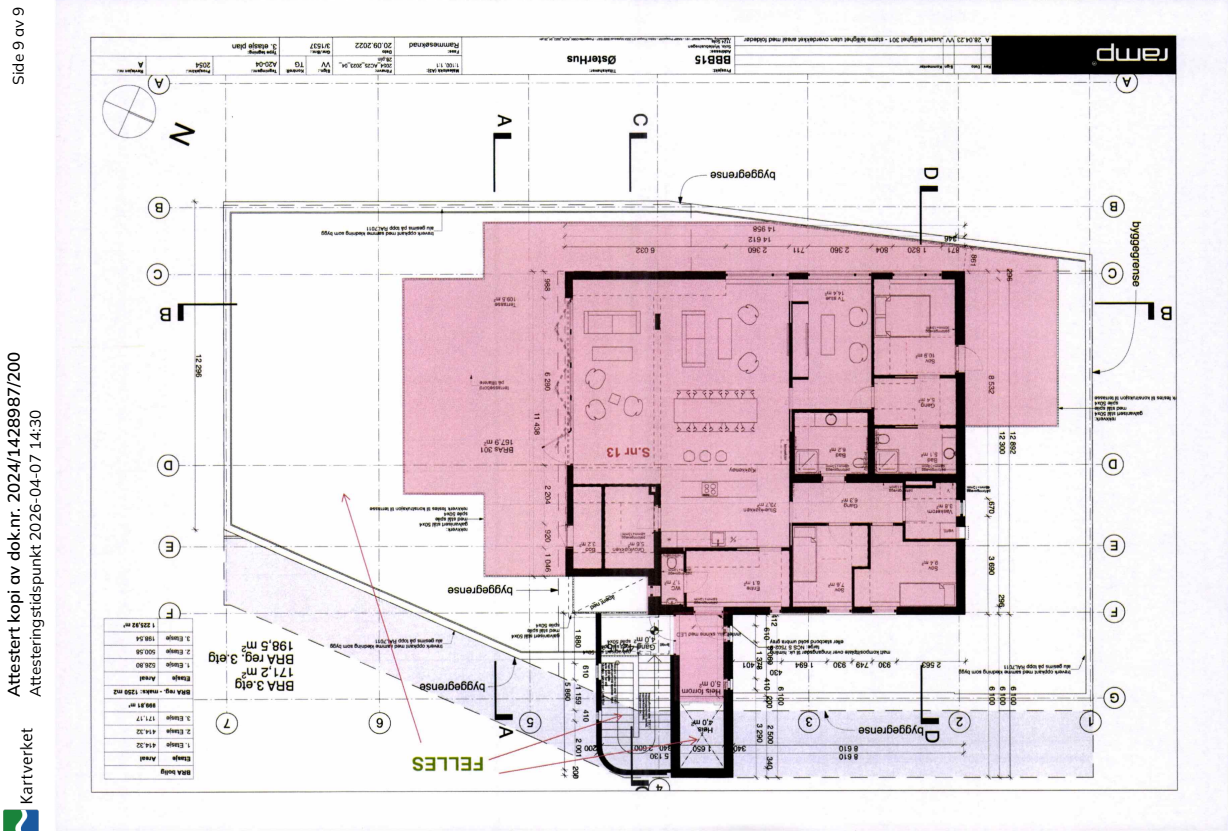




		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Vår ref: 22/3302		
Ansvarlig søker: Smb Prosjektering AS Langgata 1B 4306 SANDNES		Tiltakshaver: Øster Hus AS Welhavens vei 4 4319 SANDNES		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Alvaveien 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29		Gårdsnr.: 3	Bruksnr.: 1537	Festenr.:
Tiltakets/byggets art Boligblokk				
Vedtaksdato: 31.10.2024		Saksnummer: 22/3302		
Dato for søknad om ferdigattest:		21.10.2024		
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 Sola	Dato 31.10.2024	Underskrift Fatma Yosif		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

[illegible][illegible][illegible][illegible]





Attestert kopi av dok.nr. 2025/359219/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:29

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Sign.: Adv. Anette Gausland
Advokat MNA
Sbg. 25103-25

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Anette Gausland	Plass for tinglysingsstempel Doknr.: 359219 Tinglyst: 31.03.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: C/O Bate boligbyggelag, Zetlitzveien 2	
Postnummer: 4017 Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr.: 952 090 275 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sameiet Myklebust BBB15	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 934 117 522

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1124	Kommunenavn Sola	Gnr. 3	Bnr. 1537	Fnr. 1-13	Snr. 1-13

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 1124	Kommunenavn Sola	Gnr. 3	Bnr. 1539	Fnr. 1-12
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 17/2-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2	

Rett kopi bekreftes
Sign.: Adv. Anette Grusland
Avg. 25/03-25

Advokat MNA

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettighetshaver 1124-3/1539 har evigvarende og eksklusiv bruksrett til fire - 4 - boder som er oppført på avgivers eiendom, 1124-3/1539. Rettighetshaver har i tillegg fullt ut vedlikeholdsansvar for bodene. Avgiver har ingen råderett, faktisk eller rettslig, over bodene.

Rettighetshaver har ikke fri ferdselsrett på baksiden av bodene på avgivers eiendom. Utføring av vedlikehold av bodenes bakside skal varsles og avtales med avgiver.

De 4 bodene som bruksretten omfatter, er halvveis plassert på rettighetshavers eiendom 1124-3/1539, men plassert 1 meter inn på avgivers eiendom 1124-3/1539. Dette medfører behov for tinglyst bruksrett for adkomst til bodenes bakside.

Bruksretten omfatter derfor kun ca 10 m², jf. vedlagt bilde med stiplet linje på aktuelt areal.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
☒ Ja
☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato
TANANGEN 17/2-25

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
[Signature]

Notes:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

eiend. er ikke skjønet



Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2

[illegible]



Attestert kopi av dok.nr. 2015/282430/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 12:59

Side 1 av 1

KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

ERKLÆRING

Jåsund Utviklingsselskap AS, org.nr. 989 301 977, som er hjemmelshaver til gnr. 3 bnr. 1128, 1129, 1130, 1131 og 1132 i Sola kommune, erklærer med dette at følgende kan tinglyses på disse eiendommene:

Sola kommune, org.nr. 948 243 113, har rett til å vedlikeholde og fornye støyskjermer plassert i eiendomsgrenser. Ved fornying/vedlikehold har ikke Sola kommune erstatningsansvar for skader på beplantning eller installasjoner som grunneier har etablert i tilknytning til støyskjermer.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sola kommune.

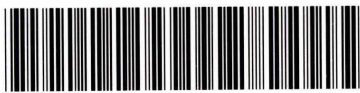
For Jåsund Utviklingsselskap AS

Sola, 24/3 2015

Tom Henning Slethei

Rett kopi

Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma AS



Doknr: 282430 Tinglyst: 30.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vår ref.: 306925-016\1516675\v1\chbj

side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2010/251565/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 12:59

Side 1 av 2



Doknr.: 959832676 Kluge Adv. firma DA

Rett kopi

Anita Brattetveit
Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma DA

Erklæring

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

gnr. 3

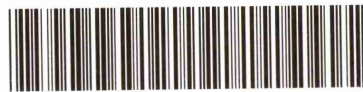
bnr. 70, 81, 242, 343, 1123, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1148, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192,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

i Sola kommune:

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

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

Sola, den 6/4 2010



Doknr: 251565 Tinglyst: 09.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Jåsund Utviklingsselskap AS

Tom Henning Slethei

Jan Sigve Tjelta

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

332

Sola, den 6. April 2010

ANITA BRATTETVEIT

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

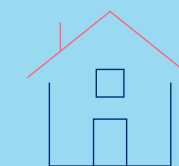
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere 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 budgivningsplattform, 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:

Alvaveien 29, 4057 TANANGER. Gnr. 3, bnr. 1537, snr. 10 i Sameiet Myklebust Bbb15, oppdragsnr.: 1220260077
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Adrian Marthinsen

Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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