PROAKTIV

Moderne selveierleilighet med god standard og romslig uteområde



ALVAKROKEN 86



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TANANGER

Moderne leilighet med god standard og bra planløsning - Stort uteområde med terrasse og plen - Garasje m/elbillader



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Alvakroken 86, 4057 TANANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 3, bnr. 1536, snr. 2 i Sameiet Alvakroken 86-88

Prisantydning: 4.250.000,-

Omkostninger: 120.240,-

Totalpris: 4.370.240,-

Kommunale avgifter: 8.796,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 3/2

BRA: 81 m²

BRA-i: 75 m²

Etasje: -1

Garasje/Parkering: Parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger i handelen.

Tomt: 94 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.585,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer byggforsikring, vedlikehold og drift og velforeningskontigent.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

150 Budskjema

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



TANANGER

Kommune: *Sola* / ***Område:*** *Tananger*

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
Alvakroken ligger i et rolig og ettertraktet boligområde på Myklebust i Sola kommune. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med nærhet til sjøen, flotte naturområder og gode fasiliteter for både store og små.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og Tananger sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du blant annet butikker, spisesteder og andre praktiske tilbud for en enkel hverdag.

Nærområdet byr på fine turmuligheter, badeplasser og grønne områder som innbyr til aktivitet og rekreasjon året rundt. Kysten og sjøen ligger lett tilgjengelig, og gir gode muligheter for turer, bading og avslapping i naturskjønne omgivelser.

Samtidig som området gir en rolig og tilbaketrukket atmosfære,



OFFENTLIG TRANSPORT

Myklebustvegen Linje 2, 42, X77	3 min 0.3 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 14.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myklebust PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Tananger	15 min

VARER/TJENESTER

Tananger Senter	15 min
Boots apotek Tananger	15 min

SPORT

Storevarden skole ballbinge Ballspill	14 min 1.3 km
Tanangerhallen Aktivitetshall	22 min 2 km
Tananger treningssenter	15 min
Impulz Tananger	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



er det kort vei til Sola sentrum, Stavanger lufthavn, Forus, Stavanger og Sandnes. Dette gjør beliggenheten svært attraktiv for både familier og pendlere som ønsker en god kombinasjon av nærhet til natur, enkel tilgang til arbeidsplasser og gode veier til alle bydeler.

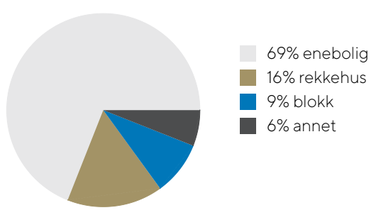
Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

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

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

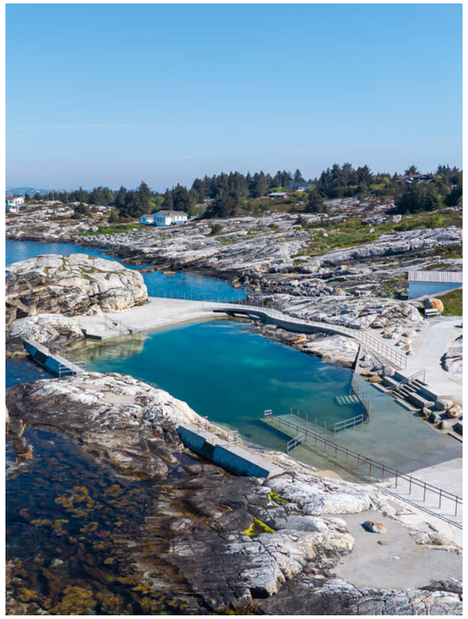


SKOLER

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
The International School of Stavanger 255 elever	12 min 6 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16 min 9.1 km

BARNEHAGER

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





VELKOMMEN TIL ALVAKROKEN 86

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger i handelen.

Tomtestørrelse
94,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.
Seksjonen disponerer plen og terrasse i uteområdet, i henhold til seksjoneringen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av trekonstruksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader.

Det er ikke registrert noen TG 3 eller TG 2 i rapporten.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1.etg:
Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom, ekstern bod.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 27 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 Alvakroken 86, en moderne selveierleilighet med praktisk planløsning og gjennomgående god standard.

Leiligheten ble ferdigstilt i 2023 og byr på et pent opparbeidet uteområde som gir gode muligheter for å nyte fine dager utendørs.

Boligen ligger i et ettertraktet boligområde i den nyeste delen av Myklebust, med nærhet til sjøen og det man skulle trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Pen enstavs laminat, listefri utførelse til himling og tidløse fargevalg er gjennomgående i store deler av boligen.
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med god plass til spisebord. Her kan det innredes med både sittegruppe og tv-seksjon.
- Fra stuen har man direkte adkomst til et romslig og skjermet uteområde med terrasse og plen.
- Moderne kjøkken fra Aubo med hvite, slette fronter og benkeplate av laminat i eikefarge. Her har man rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin som medfølger handelen. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke.
- Videre har leiligheten 2 gode soverom, hvor hovedsoverom er av ekstra størrelse med eget walk-in closet.
- Helfliset bad med moderne innredning og praktisk plassering av vaskemaskin og tørketrommel. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med overskap og varmekabler i gulv.

Enheten disponerer egen ekstern bod rett utenfor leiligheten og parkeringsplass i garasje med elbillader som medfølger handelen.

Oppvarming
Elektrisk
Balansert ventilasjon

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



Hvitevarer
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin som medfølger handelen. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke.

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







































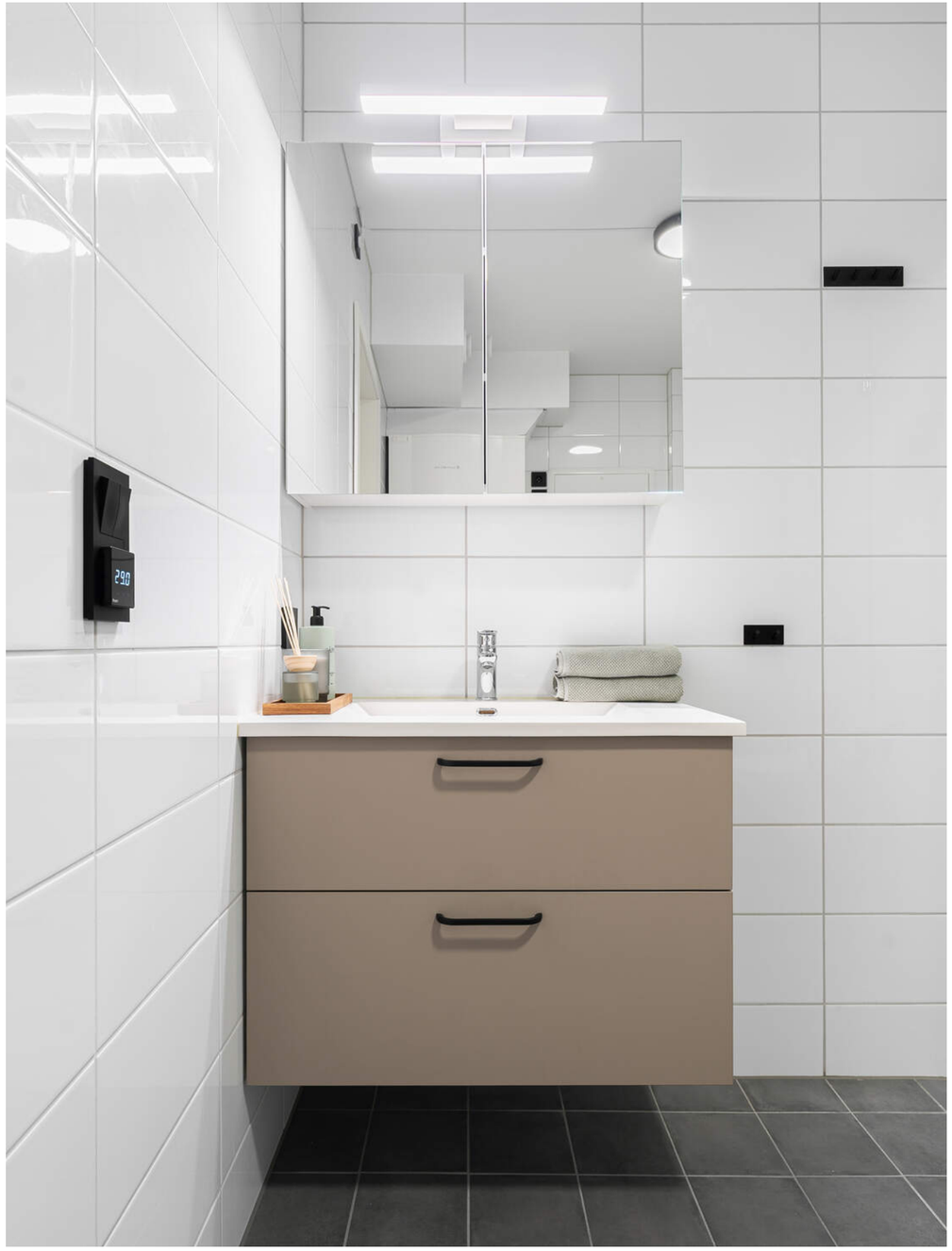








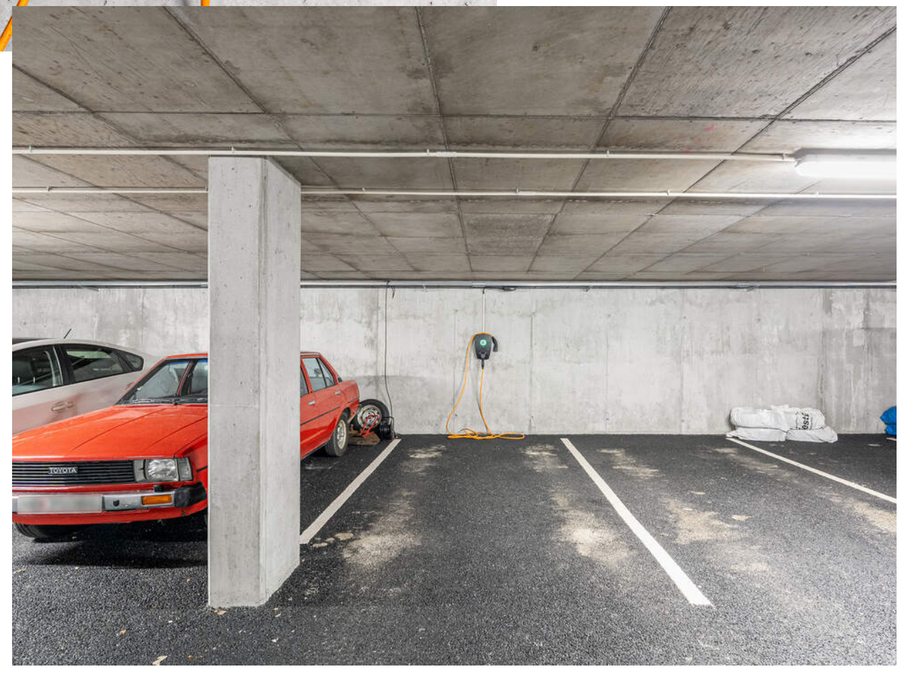












PARKERING I GARASJEANLEGG

Enheten disponerer egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader fra Zaptec som medfølger handelen.







PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
94,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.
Seksjonen disponerer plen og terrasse i uteområdet, i henhold til seksjoneringen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
Sameiet bestående av Alvakroken 86-88.

Sameiets økonomi:
Sameiet hadde et positivt resultat på kr. 29.387 i 2025 og har budsjettert med et overskudd på kr. 20.489. Sameiet tok nylig opp et felles lån kr. 500.000,- for å male fasaden. Økning i felleskostnadene ble foretatt i september 2026.

Felleskostnader pr. mnd
2.585,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer byggforsikring, vedlikehold og drift og velforeningskontigent.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr. 2.101,-
Velforeningskontigent kr. 125,-
Vedlikehold garasjeanlegg kr. 359,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 205 770,-
Driftsutgifter til sammen kr. 176 384,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 29 386,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 130 437,-

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

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

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand Forsikring
Polisenummer 4084180

Formuesverdi primær
1.084.828,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.339.311,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
8.796,- for 2026

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

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

Velforening
Pliktig medlemskap i Myklebust vel. Velforeningsavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Årlig velavgift
1.500,-

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 17.08.2023 som omhandler to femmannsboliger.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 17. august 2023

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

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:1536
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1536
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:1536
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:1536
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 282430 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Sola kommune har rett til å vedlikeholde og fornye støyskjermer plassert i eiendomsgrenser.
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1536
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974122 - Erklæring/avtale

Eiere av Gnr/bnr 3/1536, snr 1-10 har solidarisk ansvar for vedlikehold av støyskjerm plassert i eiendomsgrensen. Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974122 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1535
Rett til å plassere stillas langs tomtegrensen, samt utføre nødvendig byggearbeid og vedlikehold på eget boligbygg. Rettighetshaver plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører gnr. 3 bnr. 1536 snr. 1-10.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974780 - Urådighet
Boligen kan ikke selges eller leies ut før tidligst 2 år etter at ferdigattest/brukstillatelse er gitt.
Ferdigattest ble gitt i 2023, så denne heftelsen er utgått.

13.01.2023 - Dokumentnr: 46057 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/10

Grunnboksdato
Mandag, 19. oktober 2026

Regulerings- og arealplaner
Boligområde er regulert til boligbebyggelse konsentrerte småhus.

Reguleringsplaner:
Id: 0591
Navn: Myklebust felt K
Utskriftsdato: 06.08.2026
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05/28/2020 00:00:00

Det er registrert planlagt oppføring av boligbebyggelse med lekeplasser, grøntareal og veier i nærheten av boligen. Gjøres oppmerksom på at det kan oppstå støy under anleggsperioden.

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.

Konsesjon
Kjøper er pliktig til å sende inn egenerklæring om konsesjonsfrihet grunnet eiendommens tilknytning til realsameiet.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 250 000,00 (Prisantydning)

_____
4 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
106 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
107 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
120 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 357 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 370 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Eier
Knut Mikkel Hebnes Litlehamar

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 46 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger (foto ord. 6 900,-) kr 3 450, Kommunale opplysninger kr 6 900, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke komplett kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse pr stk. kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,
Sum vederlag kr. 111 550
Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 697
Totalt kostnadsoverslag kr. 124 247

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
19.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Alvakroken 86, 4057 TANANGER 07 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alvakroken 86	Alvakroken 86	

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 2023

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.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Litlehamar, Knut Mikkel Hebnes

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62742554

Egenerklæringsskjema

Name
Knut Mikkel Hebnes Litlehamar

Date
2026-08-07

Identification

Knut Mikkel Hebnes Litlehamar

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet
Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
SOLA kommune
gnr. 3, bnr. 1536, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3072 **Eiendomsverdi ref nr:** UW4449

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

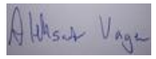
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i underetasjen, oppført i 2023 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod, rett utenfor enheten.

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, gressplen og platting.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

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

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning samt fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2022.

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra 2022.
Terrassedøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).

Det er en platting utenfor stue/soverom, på ca 27m2.
Deler av denne er under halvtak.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat på gulvene.
Leiligheten har malt gips på veggene og i taket.

Leiligheten har en støpt plate på grunnen, av betong, fra byggeår.
Over er det støpt dekke.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene, i fellesområdet.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er luftespalter under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår.
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også en varmtvannsbereder, fordelerskap og opplegg til vaskemaskin.
Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på badet.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på badet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

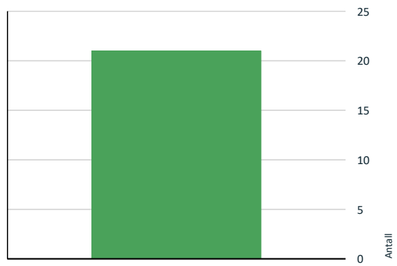
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning samt fasadeplater.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2022.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra 2022.
Terrassedøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting utenfor stue/soverom, på ca 27m2.
Deler av denne er under halvtak.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har laminat på gulvene.

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt gips på veggene og i taket.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en støpt plate på grunnen, av betong, fra byggeår. Over er det støpt dekke.
Det største høydeavviket som er registrert, er på:
5 mm. Det er målt på stuen og soverom 2.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene, i fellesområdet.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er luftespalter under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon fra utbygger i boligmappa.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,7 cm over flis.
Det er fall på gulvet, mot dusjsonen.

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Dusjsonen er nedsenket med 0,5-1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran i sluket



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Aubo.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Oppdragsnr.: 20484-3072 Befaringsdato: 11.08.2026 Side: 9 av 17

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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





TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på badet.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på badet.

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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 automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i boden under trappen.



Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75	6		81	27
SUM	**75**	**6**			**27**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget.

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	1536		2	94.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alvakroken 86

Hjemmelshaver
Litlehamar Knut Mikkel Hebnes

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten
Tomten er opparbeidet med inngangsparti, gressplen og platting.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger 2 andeler i realsameie.
Det foreligger en bestemmelse fra Lyse, fra 2010, på tomten, samt en del andre på tomten.
Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemsskap i velforening.
Det foreligger en sameiebrøk på 1/10.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Alvakroken 86 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1536
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

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

enova

Energiattest

Adresse	**Alvakroken 86, 4057 TANANGER**
Dato for energimerking	**16.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-370530**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**301036713**
Gårdsnummer	**3**
Bruksnummer	**1536**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2023	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
81,0 m²	**75,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
115,12

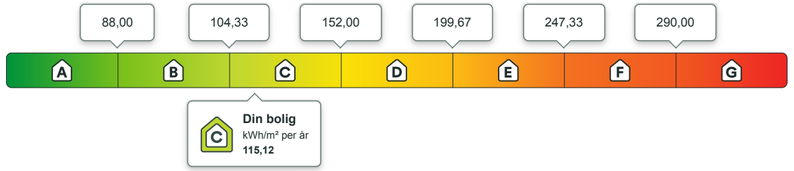
Alvakroken 86, 4057 TANANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
7 987,61	**106,50**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Alvakroken 86, 4057 TANANGER

Detaljering

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

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

Alvakroken 86, 4057 TANANGER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 86, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1536/0/2
Dato: 2026-08-06
Målestokk: 1:1,000

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

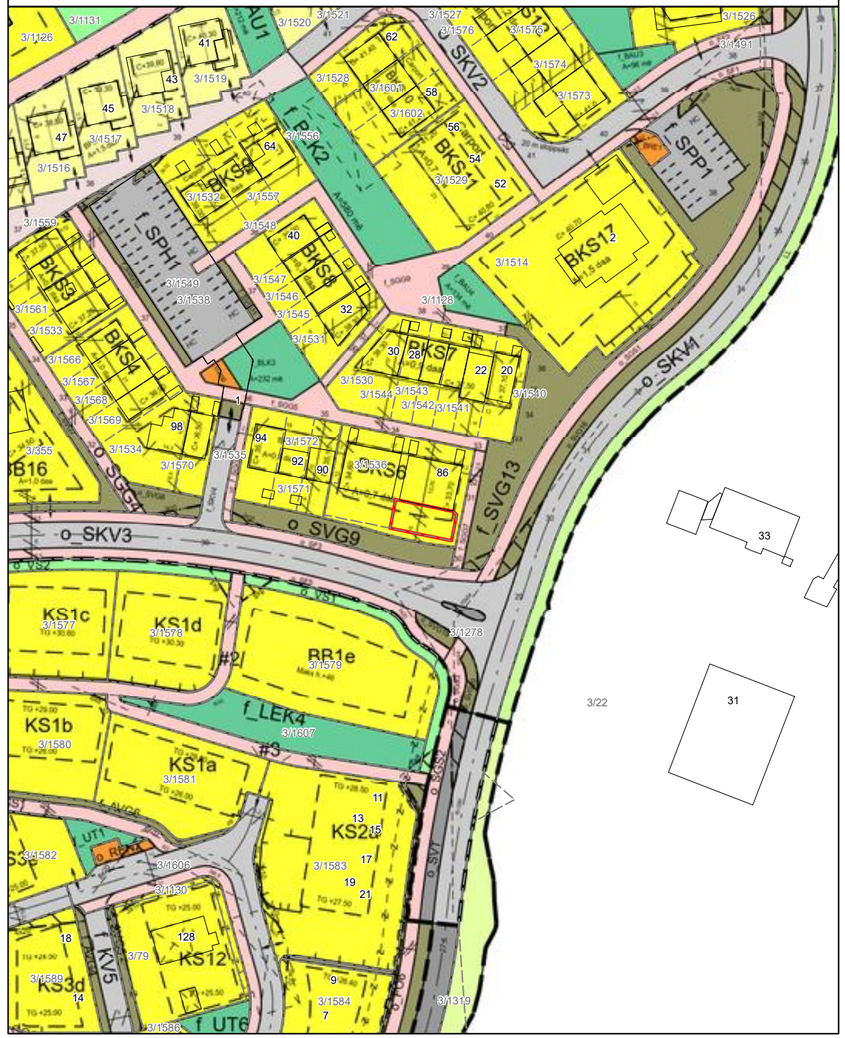


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 86, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1536/0/2
Dato: 2026-08-06
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0591
Ikrafttredelsesdato: 28.5.2020



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

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

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

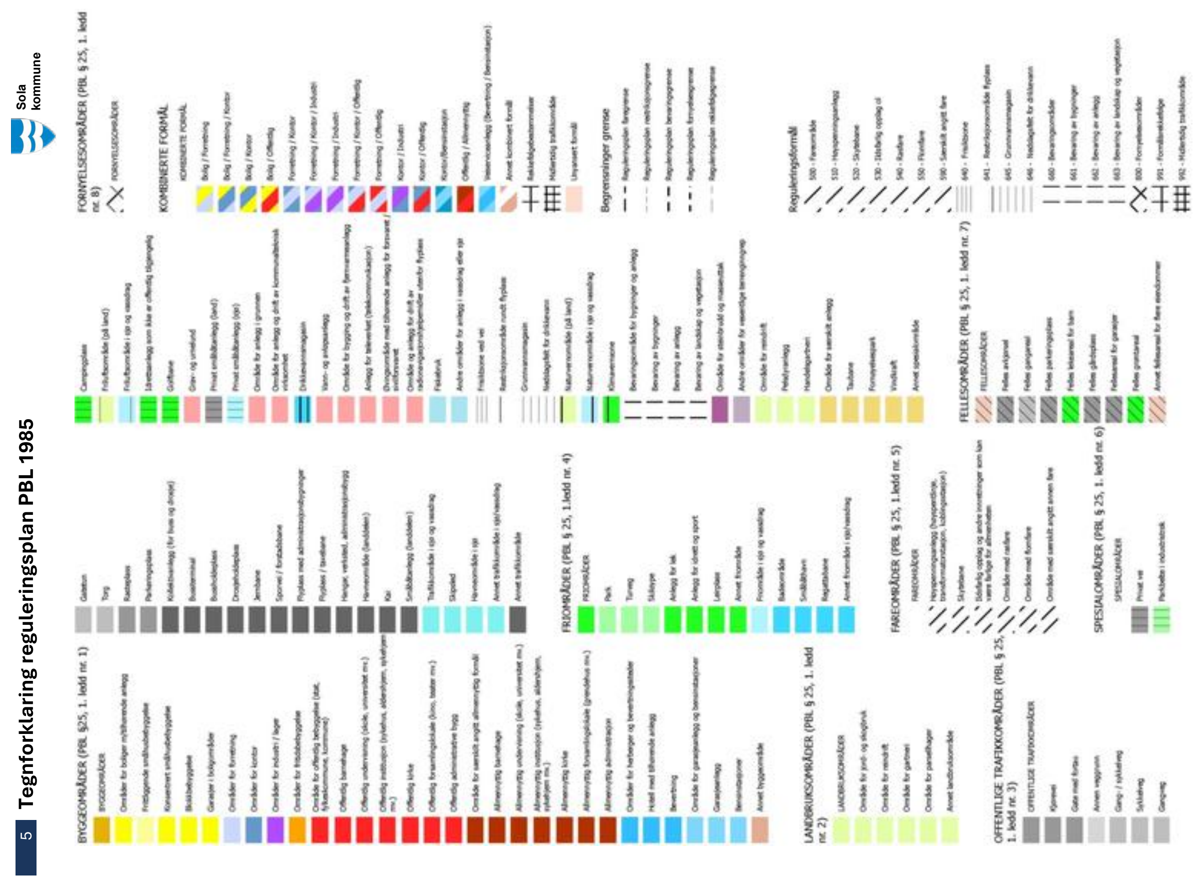
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

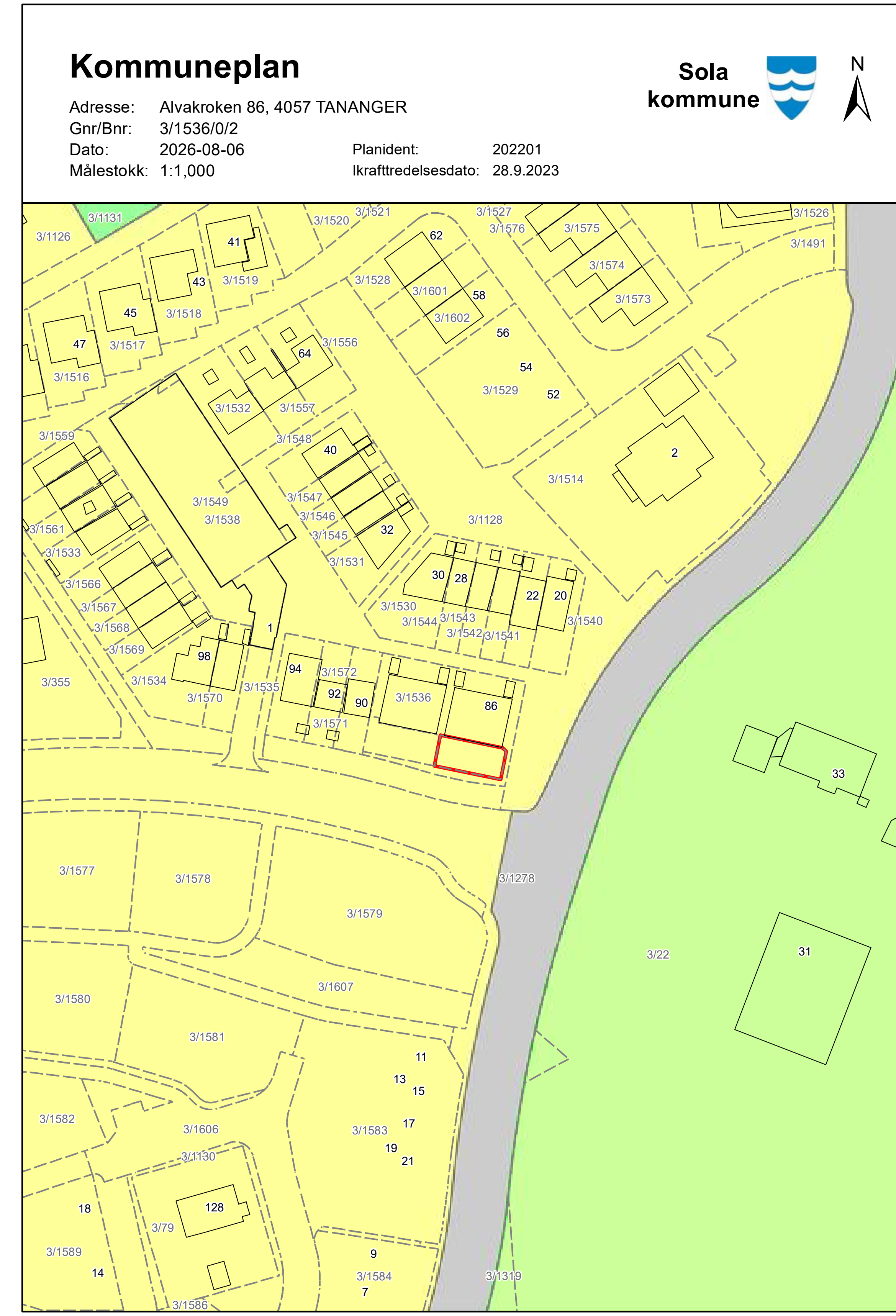
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

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

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

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


Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985
Sola kommune
BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
KOMBINERTE FORMÅL
Begrensninger grense
Reguleringsformål


Kommuneplan
Adresse: Alvakroken 86, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1536/0/2
Dato: 2026-08-06
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023
Sola kommune
N

2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_1	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

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

planområdet, som er godkjent av Sola kommune.

2.1.4 Massedisponeringsplan

Det skal utarbeides massedisponeringsplan for hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg og opparbeidelse av tomter innenfor planområdet. Massedeponeringsplanen 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 gjerder/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, forstøtningsmurer, gjerder 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 støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/ fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.
- Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmateriale.

Mønehøyde og gesimshøyde 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 avløpshovedledninger i tilknytningspunkt og gulv 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. Rekkefølgekrav

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 igangsettingstillatelse.

Sola kommune

Vedtatt dato: 28.05.2020
Dato for siste mindre endring: 14.01.2022

Reguleringsplan for Myklebust felt K

Detaljregulering

PlanID 0591

Saksnummer 17/2225

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
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 juster i bestemmelser
15.03.2021	21/301	SPH1: Justert byggegrense og parkeringskjeller. SPP3, 4 og 5 (Parkering) er delt inn i underformål. BFS1: 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 Alvaveien (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 trafikkanlegg (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 skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

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, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplaner skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

2.1.2 Tekniske planer for vann- og avløpsnett

Tekniske planer for vann- og avløp skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingstillatelse 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

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

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 gjesteparkeringsplass 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 medtak.

Det tillates mindre overskridelser av parkeringsformål mot annen veggrunn.

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 skiltes 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, trafikksikkerhet 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.

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

Masser som skal brukes på uteareales planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille noteverdier for mest følsom arealbruk iht. SFT-veileder 99:01A.

3.3 Kapasitet og trafikksikkerhet 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 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet 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. Utbyggingen av tekniske anlegg kan deles opp i maks 4 byggetrinn.

Det skal ved etappedelingen tas spesielle hensyn til gjenværende 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 stedstøpt betong. Forstøtningsmurer over 1,5m skal terrasseres i 2 trinn med beplanting 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 nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering på viste steder i plankartet.

4.5 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og redningsarbeid. Denne må holdes fri for møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (akseltrykk 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 hellebelegg.

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

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

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 Rammeplan, tegning H100.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

5.2.1 Fellesbestemmelser

Boligene skal ha saltak, 40 grader, med møneretning som vist på plankartet. Maksimal tillatt mønehøyde er 10,0 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 meter. Det tillates kvist/takopplett på begge sider av taket, med bredde inn til 2,6 meter på hver side. Tak skal tekkes med svart papp, svart folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtakstein med glatt overflate.

Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp. Hagebod kan være maksimalt 4 m^2 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 tillates nyttet til takterrasse i avstand 2 meter fra eiendomsgrense mot nabo.

Der det er nabobygg nærmere enn 8 meter skal yttervegg mot øst bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

5.2.2 BFS1

Det tillates oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt er 210 m^2.

De tre østligste boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

5.2.3 BFS2

Det tillates oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS2 er 210 m^2.

Boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Garasje/carport skal plasseres innenfor utvidet byggegrense mot sørøst.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7, BKS8, BKS9, BKS10, BKS11, BKS12 og BKS17)

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 tillates i tillegg oppført hagebod på maksimalt 3 m^2 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 BKS3

Det tillates oppført fire rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt kan boligen utføres med sokkel.

Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 620 m^2.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 parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

4.13 Støy

Støyskjermingstiltak må sikres ved prosjektering av bebyggelse og anlegg, iht. støyrapport 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 utstrekning 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 bebygd areal (BYA), og bygging av garasje/carport, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med detaljplanens byggegrenser og hensynssoner. Det forutsettes at det foreligger byggetillatelse for oppført bolig.

Alle veiareal, inkludert gatetun, 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 Utnytting

Garasjer/carport som ligger på boligtomt 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 bestemmelsene har fastlagt taktekking skal takflater tekkes med svart/mørkegrå papp eller tilsvarende svart tekking. Hvor det tillates takopplett skal denne tekkes som øvrig takflate, eller med sink eller kobber. Deler av takflate tillates nyttet som takterrasse, forutsatt at rekkverk og evt. trappehus 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 levegg er hhv. 1,8 meter og 2,5 meter. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense eller mellom hver boenhet. Overgang mellom private områder og fellesområder skal markeres med steinrekke eller beplantning. Det skal nyttes samme type avgrensning for hvert delfelt mot berørt fellesområde. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og felles grøntareal .

For blokkbebyggelse tillates innglassing av private balkonger. Innglassing skal være lik for hvert delfelt i

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 i BKS7 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_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 m^2.

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 m^2.

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 m^2.

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 delfeltet er 970 m^2.

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.

5.3.3 BKS4

Det tillates oppført fem eller seks rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 840 m^2. 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 f_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 delfeltet er 500 m^2.

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 f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.4 BKS6

Det tillates oppført to fire- eller femmannsboliger i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 800 m^2. Minimum fire av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 20 m^2 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 f_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 m^2. Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 25 m^2 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 f_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, alternativ kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 790 m^2. Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst.

felles sykkelparkering 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 BBB15

Det tillates oppført leilighetsbygg, med mellom 10 og 13 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB15 er 1250m^2.

Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,5 meter mot øst. Parkeringssokkel kan overskride byggegrense mot vest.

Blokkene skal bygges oppå 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 m^2. 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 m^2 BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m^2 BRA.

Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse skal plasseres i felles overbygget sykkelparkering på BBB15. Deler av sykkelparkering tillates plassert i forbindelse med felles P-anlegg og boder under bebyggelsen.

5.4.4 BBB16 (Fortetting)

Eksisterende enebolig tillates erstattet med leilighetsbygg, med mellom 4 og 7 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m^2.

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 m^2. 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 m^2 BRA skal plasseres i felles parkeringsanlegg i sokkel. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m^2 BRA.

Det skal være to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd.

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

Eksisterende enebolig tillates erstattet med 4 til 6 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 750 m^2.

Uteplass og solforhold på delfelt BKS17, samt nødvendig støyskjerming, skal dokumenteres ved byggesøknad.
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 Fellesbestemmelser

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 1700m^2. 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 1750m^2. 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 m^2. Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter motsørvest.
- Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m^2 BRA i felles parkeringsanlegg i sokkeletasjen. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m^2 BRA.
- Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Dissetillates plassert i

O_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3 skal være offentlig kjøreveg. F_SKV4 skal være felles adkomstvei itl 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.

Detaljert 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 gatetunet 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 sykkelveger 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 flyttebil, 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 veigrunn f_SVG23 og f_SVG24 er fellesareal for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523

Annen veigrunn f_SVG25 er fellesareal for forretning/tjenesteyting 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 denne 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

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_SPP4.

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 tilfredsstillende 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 - BKS 12, BKS17 samt BBB 13 - BBB16.
Lekeplass f_BLK3 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 grønn 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.

til og med BBB16 og skal opparbeides med beplanting 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, innkjørsler, 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 veggflate på parkeringsanlegg tilpasses uteanlegg, forblendes med naturstein og beplantning hvor det er mulig og/eller med espalier 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 frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler, tekniske innretninger eller beplantning høyere enn 0,5 meter tillates ikke. Enkeltstående lysmaster og trafikkskilt kan tillates.

8. Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

8.1 Oppstillingsplass for brannbil

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ALVAKROKEN 86-88

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

Vedlegg

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
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
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 ... 7
9 Styret og dets vedtak ... 7
9-1 Styret - sammensetning ... 7
9-2 Styrets oppgaver ... 7
9-3 Representasjon og fullmakt ... 8
10 Årsmøtet ... 8
10-1 Myndighet ... 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
10-3 Årsmøtets form ... 8
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
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 10
12-1 Inhabilitet 10
12-2 Mindretallsvern 10
13 Vedlegg til vedtekter 11

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Alvakroken 86-88. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 1536 i Sola kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod

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

2 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 ervervsbegrensingen, 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 styret eller 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

Seksjonseiere i første etasje har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 2052.

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

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 10 parkeringsplasser beliggende på egen anleggseiendom. Denne anleggseiendommen er organisert som ett tingsrettslige sameie. Driften av dette sameiet reguleres i egne vedtekter.

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 hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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 unødig ulempe 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 seksjonseiernes forpliktelse

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

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, jfr. 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.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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 framtredende 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.

13 Vedlegg til vedtekter



Sameiet Alvakroken 86-88



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Alvakroken 86-88.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Tirsdag 19.05.2026, kl. 18:00

Hos Jonas Strandgaard Haga i Alvakroken 86 (H0101)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvendig maling av begge bygg, finansiering via lån og økte fellesutgifter.

6 Valg

- 6.1 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Alvakroken 86-88

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til 0. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Den ble satt til 0 da det ble utbetalt i 2025.

5. Utvendig maling av begge bygg, finansiering via lån og økte fellesutgifter.

Styret har vedtatt at det er på tide å male begge bygg i løpet av vår/sommer 2026.

vi har fått inn pristilbud på 4 tilbydere. Prisen ligger på ca. 500 000,- for malerarbeid inkl. spyling av begge bygg. Styret har vedtatt at vi må ta opp lån og Bate som har de beste betingelser for å ta opp lån, skal hjelpe oss med det. Det medfører økte fellesutgifter for alle beboere. Lånet vil være på 7 år. Kostnaden på lån fordeles mellom seksjonene etter brøk.

6. Valg

2127 Sameiet Alvakroken 86-88

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		151 080	160 080	311 304
Tillegg felleskostnader		54 690	55 440	58 080
Sum Inntekter		**205 770**	**215 520**	**369 384**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	13 692	13 692	17 115
Forretningsførerhonorar		14 940	14 376	15 500
Tilleggstjenester forretningsfører		5 388	369	3 000
Drift og vedlikehold	2	111 745	66 769	275 480
Forsikringer		32 270	34 079	39 000
Administrasjonskostnader		2 814	2 125	1 800
Sum kostnader		**180 849**	**131 409**	**351 895**
Driftsresultat		**24 921**	**84 111**	**17 489**
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 465	2 035	3 000
Netto finanskostnader		**-4 465**	**-2 035**	**-3 000**
Resultat	3	**29 387**	**86 145**	**20 489**

2127 Sameiet Alvakroken 86-88

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		996	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 177	7 478
Fordringer ansatte		13 692	0
Andre fordringer		1 828	3 586
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		112 229	99 260
Sum omløpsmidler		**140 922**	**110 324**
SUM EIENDELER		**140 922**	**110 324**

2127 Sameiet Alvakroken 86-88

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		130 437	101 050
Sum egenkapital	4	**130 437**	**101 050**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 828	1 796
Leverandørgjeld		8 657	7 478
Sum kortsiktig gjeld		**10 485**	**9 274**
Sum gjeld		**10 485**	**9 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 922**	**110 324**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anne Sofie Torp Vistnes Styreleder	Sindy Schweiger Styremedlem	Jonas Strandgaard Haga Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
Sum personalkostnader	**13 692**	**13 692**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	4 800	3 076
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 924	37 440
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	69 790	0
6630 Vedlikehold uteområde	165	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 001	840
6730 Teknisk rådgivning	0	10 433
6780 Drifts- og serviceavtaler	15 065	14 980
Sum	**111 745**	**66 769**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**29 387**	**86 145**
Endring arbeidskapital	**29 387**	**86 145**
Omløpsmidler	**140 922**	**110 324**
Kortsiktig gjeld	**10 485**	**9 274**
Arbeidskapital	**130 437**	**101 050**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	130 437	29 387	101 050
Sum Egenkapital	**130 437**	**29 387**	**101 050**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Alvakroken 86-88.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Alvakroken 86-88

Styreleder	Anne Sofie Torp Vistnes (sign.)	25.04.2026
Styremedlem	Jonas Strandgaard Haga (sign.)	25.04.2026
Styremedlem	Sindy Schweiger (sign.)	25.04.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Alvakroken 86-88

Sameiet Alvakroken 86-88 ligger i Sola kommune og består av 10 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 931768530.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Anne Sofie Torp Vistnes
Styremedlem, Jonas Strandgaard Haga
Styremedlem, Sindy Schweiger

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 1 styremøter 16.04.26.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Vi har jobbet med å få malerfirma inn å gi pristilbud på malerarbeid. Vi har tatt opp hvordan vi skal løse den økonomiske utfordringen ved å få malerfirma inn og utføre oppdraget. Vi har fått pristilbud fra 4 tilbydere. Hvem vi velger å bruke tar vi etter årsmøte hvor vi informerer beboerene ang. dette.

Vi har snakket om at skruer på oversiden av rekkverk på terrassene har rustet, dette gjelder for alle beboere, utbygger har ikke benyttet rustfrie skruer og skruene er skrudd for langt inn. Vi ønsker at alle beboere tar bilder av dette før malerarbeidet starter, da dette er en klagesak hos utbygger.

Vi har snakket om at vi ikke tar en felles dugnad i år, da begge boliger blir spylt av de som utfører malerarbeidet. Jonas styremedlem skal klippe gress mellom boliger gjennom vår/sommer.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

- Malerfirma maler begge bygg ila 2026

- vi må engasjere Bate til å ordne med et lån på ca. 500.000,- via bank. Dette koster 8.000,- for å engasjere Bate til å utføre dette.

- Vi må snakke med utbygger Rygerhus ang. disse skruene på terrassen som ikke er rustfrie og som har rustet .

Forsikringsavtale

Sameiet Alvakroken 86-88 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 4084180.

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

innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2026

FULLMAKT

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

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

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre.

Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Alvakroken 86-88 tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Hos Jonas Strandgaard Haga i Alvakroken 86 (H0101).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Vedtak:
Anne Sofie Torp Vistnes ble valgt til møteleder og Jonas Strandgaard Haga ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Aleksejs Fjodorovs ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.
Aleksejs Fjodorovs, Elia Matschki, Sindy Schweiger, Anne Sofie T. Vistnes, Jonas Strandgaard Haga

Vedtak:
Det var 4 seksjonseiere og 4 godkjente fullmakter representert. Totalt 4 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Sum egenkapital pr. 31.12.2025 130.437,-

Resultat 29.387.

Arbeidskapital er god.

Se innkalling årsmøtet for mer info. om årsregnskap 2025.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Rekkverk på terrasse, dugnad, vindusvask

Vedtak:
Tatt til orientering.

Vi ønsker at alle beboere tar bilder av oversiden på rekkverk på terrassen før maler firma kommer å maler utvendig. Da skruer på rekkverk ikke er syrefaste og har rustet , i tillegg så er skruene skrudd for langt ned i rekkverk. Det er en klagesak til utbygger.

Vi kommer ikke til å innkalle til felles dugnad i år, dette pga. at at maler firma vil spyle utvendig begge bygg. Selve grønske på inngangspartiene må tas en gang det er tørt.

Det ble tatt opp at det kan se ut som at vindusvaske firma som skal vaske vinduer på nord-siden og på vinduer på siden ikke vasker nord-siden, mulig misforståelse, styreleder tar kontakt med vindusvaske firma for oppklaring.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvendig maling av begge bygg, finansiering via lån og økte fellesutgifter.

Styret har vedtatt at det er på tide å male begge bygg i løpet av vår/sommer 2026.
vi har fått inn pristilbud på 4 tilbydere. Prisen ligger på ca. 500 000,- for malerarbeid inkl. spyling av begge bygg. Styret har vedtatt at vi må ta opp lån og Bate som har de beste betingelser for å ta opp lån, skal hjelpe oss med det. Det medfører økte fellesutgifter for alle beboere. Lånet vil være på 7 år. Kostnaden på lån fordeles mellom seksjonene etter brøk.

Vedtak:
Beboere ble informert om at det vil bli malt utvendig begge bygg ila. vår/sommer av et malerfirma.

Bate skal hjelpe oss med lån for dette.

Kostnaden på lånet fordeles mellom seksjonene etter brøk.

Det kommer en økning på fellesutgifter over 7 år på grunn av lån. Bate har satt opp et regnestykke på ca. beløp for hver leil. etter kvm.:

Leiligheter 73 m2

Ca. 949,-

Leiligheter 63 m2

Ca. 819,-

Leiligheter 46 m2

Ca. 598,-

6. Valg

6.1 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Det er ikke blitt valg nytt styre.

Vedtak:
Styreleder: Anne Sofie Torp Vistnes

Styremedlem: Sindy Schweiger

Styremedlem: Jonas Strandgaard Haga

Varamedlem:

Varamedlem:

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Alvakroken 86-88

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Sofie Torp Vistnes (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Aleksejs Fjodorovs (sign.)	22.05.2026

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/46057/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 10:02

Løpenummer for forretning: 613693599
Vedlegg: Ja

Doknr: 46057 Tinglyst: 13.01.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
948243113	SOLA KOMMUNE	Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998418259	RYGEHUS PROSJEKT AS		Engelsvollvegen 264, 4353 KLEPP STASJON

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	3	1536	Ja	Ja

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
1124	3	1536	0	1	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	2	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	3	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	4	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	5	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	6	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	7	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	8	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	9	1 / 10	Boligseksjon
1124	3	1536	0	10	1 / 10	Boligseksjon

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.01.2023 10:21

Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
Ja	Ja
Ja	Ja
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sola	Postboks 99 - 4097 Sola	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rygehus Prosjekt AS	998418259	stein@rygehus.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Engelsvollvegen 264	4353	Klepp Stasjon	90324243

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	3	1536	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989301977	Jåsund Utviklingsselskap AS	100%

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
20.12.2020	Rolf Skaalel

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.12.2022	Rolf Skaalel

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Klepp 20.12.2022		Stein Magne Stangeland i ht fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

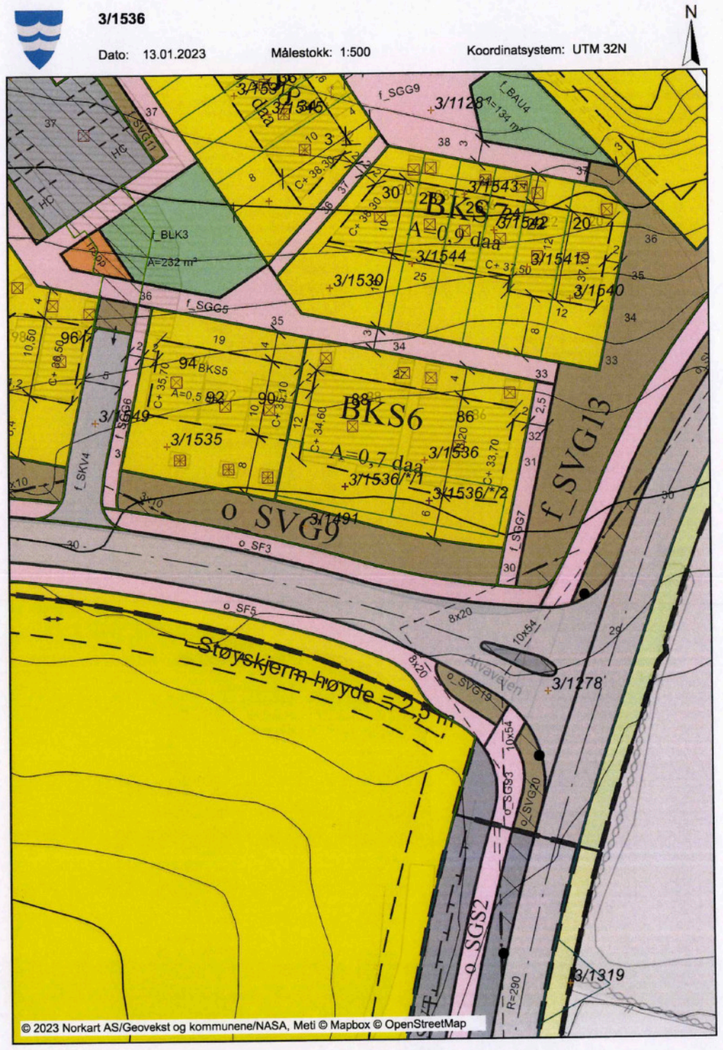
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	SOLA	3	1536	

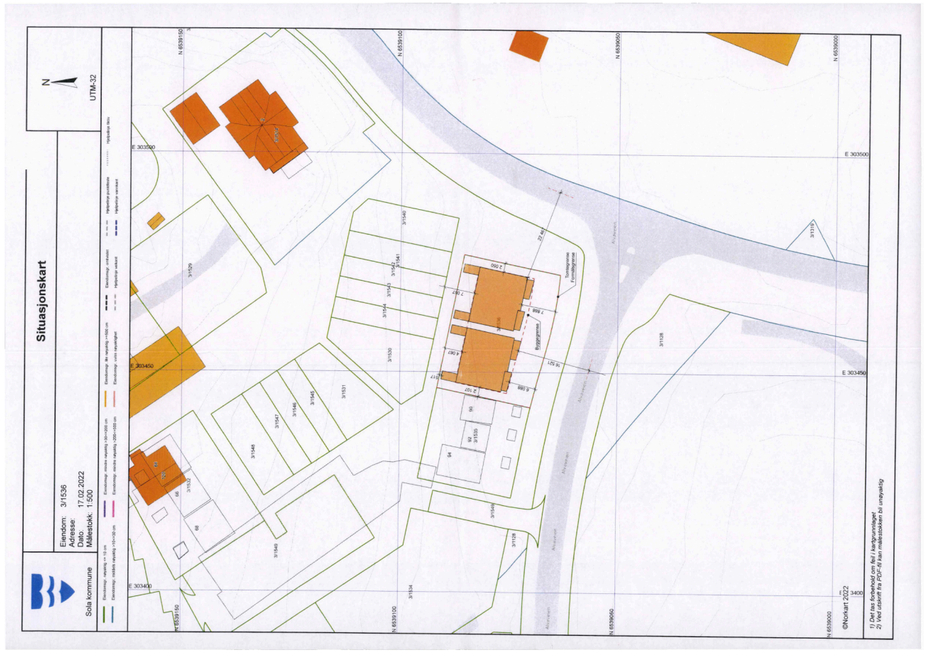
Dato	Underskrift	Stempel
10/1-2023	Anita Haveland	Sola kommune Org.nr. 948 243 113

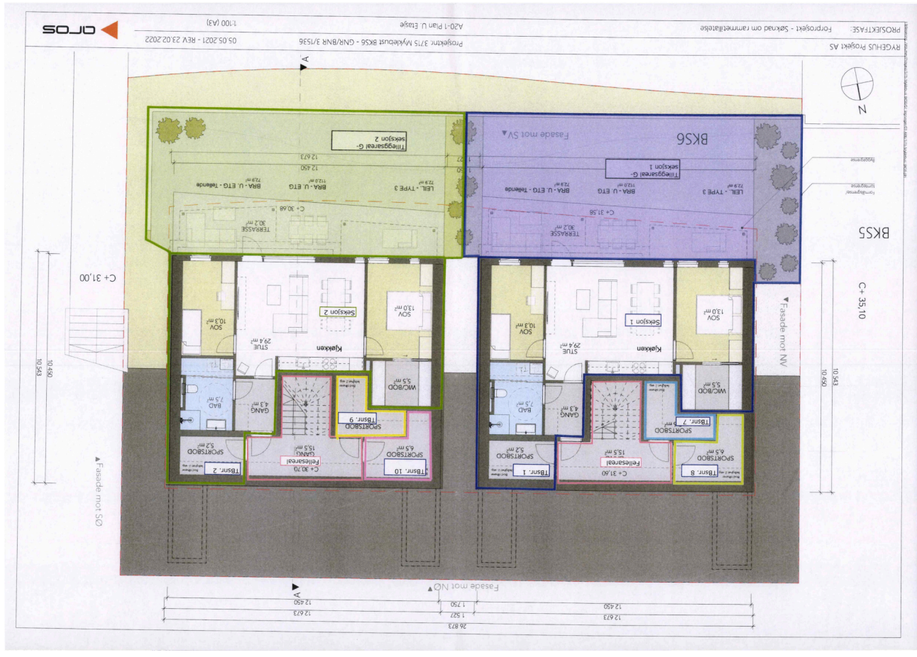
Dato	Innsenderens underskrift
20.12.22	Rolf Skahl

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4




Situasjonskart
Eiendom: 3/1536
Adresse:
Dato: 17.02.2022
Målestokk: 1:500
Sola kommune
UTM-32
©Norkart 2022


SOJO
BKS6
BKS5
Fasade mot SV
Fasade mot NV
Fasade mot SØ
Fasade mot NØ

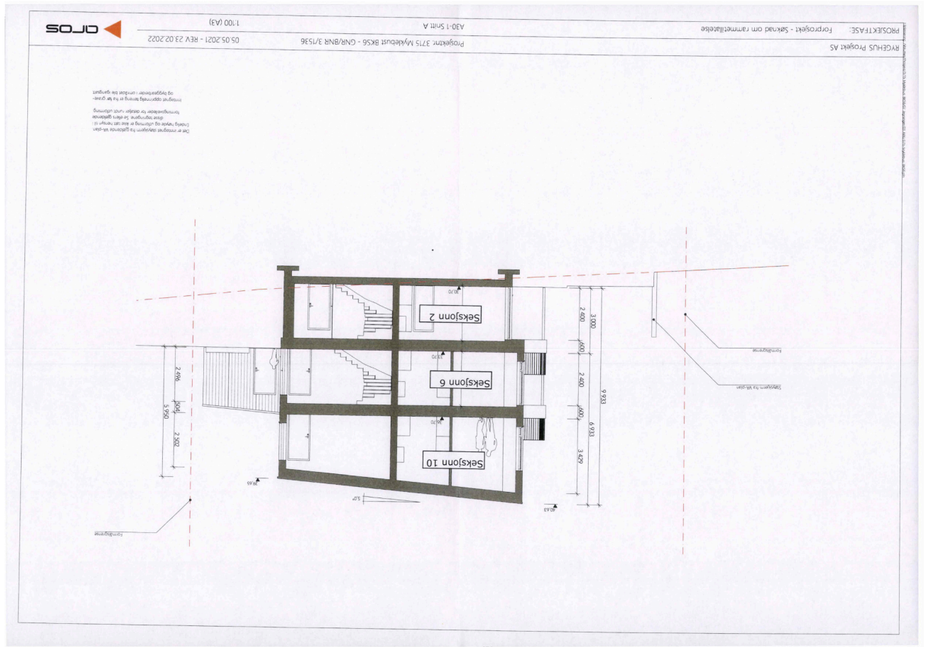
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/46057/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 10:02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/46057/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 10:02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/46057/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 10:02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/282430/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 10:02

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 støyskjermen.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sola kommune.

For Jåsund Utviklingsselskap AS

Sola, 24/3 2015

Tom Henning Slethei

Doknr: 282430 Tinglyst: 30.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi
Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma AS

Vår ref.: 306925-016\1516675\v1\chbj

side 1 av 1

Ref.: 959832676 Kluge Adv. firma DA

Rett kopi
Anita Brattetveit
Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma DA

Erklæring

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

gnr. 3

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

i Sola kommune:

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

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

Sola, den 6 / 4 2010

Doknr: 251565 Tinglyst: 09.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Jåsund Utviklingsselskap AS

Tom Henning Slethei

Jan Sigve Tjelta

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

Stavanger, 6. april 2010

Skjøte

Innsenders navn: EiendomsMegler 1 Servicesenter Nybygg
Adresse: Postboks 250
Postnr: 4068 Poststed: STAVANGER
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 958427700 Ref.nr.: 23022200242
Plass for tinglysingsmerke

Doknr: 974122 Tinglyst: 08.09.2023
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	Sola	3	1536		1	1/1

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

Beskaffenhet: ☑ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☑ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☑ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 3 250 000 - tremillionertohundreogfemtitusenkroner
Utlyst til salg på det frie marked? ☑ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☑ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

kr 719 000
Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
998 418 259	Rygehus Prosjekt AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
011281[redacted]	Marta Pernalete	☑ Ja ☐ Nei	1/1

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiere av Gnr./B.nr. 3/1536, snr 1-10 har solidarisk ansvar for vedlikehold av støyskjerm plassert i eiendomsgrensen.

Boligen kan ikke selges eller leies ut før tidligst 2 år etter at ferdigattest/brukstillatelse er gitt.

Hjemmelshaver av G.nr. 3, B.nr. 1535, K.nr. 1124, og fremtidige fradelte eiendommer fra denne eiendommen har rett til å plassere stillas langs tomtegrense, samt utføre nødvendig byggearbeid og vedlikehold på eget boligbygg fra eiendom: Gnr. 3, B.nr. 1536, snr. 1-10 Knr. 1124. Hjemmelshaver av G.nr. 3, B.nr. 1535 og fremtidig fradelte eiendommer K.nr. 1124 plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører eiendom: G.nr. 3, B.nr. 1536, snr. 1-10 K.nr. 1124.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

DATO | UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

GA-5400 B Skjøte Side 1 av 3

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO	STED
01.08.22	Sandnes

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
X	MARTA PERNALETE

8. Erklæring om sivilstand mv.[6]

1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?

☐ JA ☐ NEI Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?

☐ JA ☐ NEI Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?

☐ JA ☐ NEI Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO	STED
10.08.23	Sandnes

UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7)	GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER
X	RYGEHUS PROSJEKT AS V/STEIN MAGNE STANGELAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

DATO	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

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

1. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
Thea Tangen Heikkilä	Thea Tangen Heikkilä Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1
ADRESSE	
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
10.08.23 Sandnes		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
989 301 977 998 418 259	X	JÅSUND UTVIKLINGSSELSKAP AS V/RYGEHUS PROSJEKT AS IFLG GEN.FULLMAKT STEIN MAGNE STANGELAND

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Thea Tangen Heikkilä	Thea Tangen Heikkilä Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1
Adresse	
2. vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Innsending og veiledning
Ferdig utfylt skjøte sender du i to eksemplarer til:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Hjelp til utfylling av skjøtet finner du på siden, www.kartverket.no/skjote
Mer informasjon om tinglysing finner du også på vår nettside, www.kartverket.no/eiendom

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

Skjøte [1]

INNSENDERS NAVN: EiendomsMegler 1 Servicesenter Nybygg
ADRESSE: Postboks 250
POSTNR: 4068 POSTSTED: Stavanger
(UNDER-) ORGANISASJONSNR/FØDSELSNR.: 958 427 700 REF.NR.: 23022200252

PLASS FOR TINGLYSINGSSTEMPEL

Doknr: 974780 Tinglyst: 08.09.2023
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen(e) [2]

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1124	Sola	3	1536	0	2	1/1

	NEI	JA		NEI	JA
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		X	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	STØRRELSE IDEELL ANDEL		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		

BESKAFFENHET: [X] 1. BEBYGD [ ] 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN: [X] B. BOLIGEIENDOM [ ] F. FRITIDSEIENDOM [ ] V. FORRETNING / KONTOR [ ] I. INDUSTRI [ ] L. LANDBRUK [ ] K. OFF. VEI [ ] A. ANNET

TYPE BOLIG: [ ] FB. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG [ ] TB. TOMANNSBOLIG [ ] RK. REKKEHUS KJEDE [X] BL. BLOKKLEILIGHET [ ] AN. ANNET

2. Kjøpesum

KRONER: kr. 3 250 000,- - tremillionertohundreogfemtitusenkroner

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED? [X] JA [ ] NEI

OMSETNINGSTYPE: [X] 1. FRITT SALG [ ] 2. GAVE/HELT ELLER DELVIS) [ ] 3. EKSPROPRIASJON [ ] 4. TVANGSAUKSJON [ ] 5. USKIFTE [ ] 6. SKIFTEOPPGJØR [ ] 7. OPPHØR AV SAMBOERSKAP [ ] 8. ANNET

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

KRONER: kr. 719 000,-

Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
998 418 259	Rygehus Prosjekt AS	1/1

5. Til

FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
290198[redacted]	Knut Mikkel Litlehamar	1/1

6. Særskilte avtaler

OBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES

*) Eiere av gnr./b.nr 3/1536 snr. 1-102 har solidarisk ansvar for vedlikehold av støyskjerm plassert i eiendomsgrensen. Boligen kan ikke selges eller leies ut før tidligst 2 år etter at ferdigattest /brukstillatelse er gitt.

UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

*) Hjemmelshaver av gnr. 3, bnr. 1535, knr. 1124 og fremtidige fradelte eiendommer fra denne eiendommen har rett til å plassere støyskjerm langs tomtegrense, samt utføre nødvendig byggearbeid og vedlikehold på samt boligbygg fra eiendom gnr. 3, bnr. 1536, snr. 1-10, knr 1124. Hjemmelshaver av gnr. 3, bnr. 1535 og fremtidig 1/3

fradelte eiendommer, knr. 1124 pliktes å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører eiendom gnr. 3, bnr 1536, snr. 1-10, knr 1124.

. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [3]

g/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO: 17.08.2022 STED: Tananger, Sola 4056
KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT: Knut Mikkel Litlehamar
GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER: KNUT MIKKEL LITLEHAMAR

3. Erklæring om sivilstand mv. [4]

1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)? [ ] JA [ ] NEI Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. ER UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER? [ ] JA [ ] NEI Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG? [ ] JA [ ] NEI Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO: 10.08.23 STED: Sandnes
UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7): x [signature]
GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER: RYGEHUS PROSJEKT AS VIDSTEIN MAGNE STANGELAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

DATO	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

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

1. VITNES UNDERSKRIFT: [signature] GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER: Thea Tangen Heikkilä Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1
ADRESSE:

2. VITNES UNDERSKRIFT: GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER:
ADRESSE:

BORTFESTERS UNDERSKRIFT: GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER:

DATO: UTSTEDERENS UNDERSKRIFT:

GA-5400 B Skjøte Side 2 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/974780/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 12:48

Side 3 av 3

…klæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver

…hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: 10.08.23 Sandnes

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
989 301 977 998 418 259	x Stein Magne Stangeland	JÅSUND UTVIKLINGSSELSKAP AS V/RYGEHUS PROSJEKT AS IFLG GEN.FULLMAKT STEIN MAGNE STANGELAND

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. vitnes underskrift: Thea Tangen Heikkilä — Gjenta med blokkbokstaver: Thea Tangen Heikkilä Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitnes underskrift — Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Innsending og veiledning
Ferdig utfylt skjøte sender du i to eksemplarer til:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Hjelp til utfylling av skjøtet finner du på siden, www.kartverket.no/skjote
Mer informasjon om tinglysing finner du også på vår nettside, www.kartverket.no/eiendom

TINGLYST
DOKUMENTNR: 974780
08 SEPT 2023
STATENS KARTVERK

*) Bestemmelser om støyskjerm og stålas tinglyst i dok.nr. 974822/2023

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3



MYKLEBUST BKS6



Perspektiv er vist med delvis gjennomsiktig støyskjerm for lettere å kunne se området bak.

aros

MYKLEBUST BKS6



Perspektiv er vist med delvis gjennomsiktig støyskjerm for lettere å kunne se området bak.

aros

Vedlegg

MYKLEBUST BKS6



aros

MYKLEBUST BKS6



aros


Fasade mot SØ
Fasade mot NV
Fasade mot NØ
Fasade mot SV
A
A
SOV 9,0 m²
BAD 5,2 m²
GANG 6,2 m²
STUE 32,5 m²
SOV 7,5 m²
BALKONG 6,5 m²
C+ 36,68
C+ 36,70
GANG/HS 10,9 m²
STUE 23,7 m²
C+ 37,58
C+ 37,60
LEIL. - TYPE 2 62,7 m²
LEIL. - TYPE 1 45,9 m²
BRA - 2 ETG 124,3 m²
12 880
10 450
600
10 673
12 843
10 636
12 673
12 450
26 873
1 527
1 750
7 613
7 836
4 837
N
arcos
05.05.2021 - REV 23.02.2022
1:100 (A3)
Prosjektnr. 3715 Myklebust BKS6
A20-3 Plan 2. Etasje
RYGEHUS AS
Forprosjekt - Søknad om rammetillatelse
PROSJEKTFASE:


Fasade mot SØ
Fasade mot NV
Fasade mot NØ
Fasade mot SV
A
A
C+ 31,00
SPORTSBOD 3,2 m²
BAD 7,5 m²
SOV 10,3 m²
GANG 4,3 m²
STUE 29,4 m²
TERRASSE 30,2 m²
C+ 30,68
C+ 30,70
GANG 15,5 m²
SPORTSBOD 5,6 m²
SPORTSBOD 4,5 m²
WC/BOD 5,5 m²
SOV 13,0 m²
BRA - U ETG - Tellende 72,9 m²
BRA - U ETG 112,0 m²
LEIL. - TYPE 3 72,9 m²
SPORTSBOD 5,2 m²
C+ 31,60
C+ 31,58
SPORTSBOD 6,5 m²
SOV 12,0 m²
BKS5
BKS6
C+ 35,10
10 543
10 450
12 673
12 450
26 873
1 527
1 750
N
arcos
05.05.2021 - REV 23.02.2022
1:100 (A3)
Prosjektnr. 3715 Myklebust BKS6
A20-1 Plan U. Etasje
RYGEHUS AS
Forprosjekt - Søknad om rammetillatelse
PROSJEKTFASE:

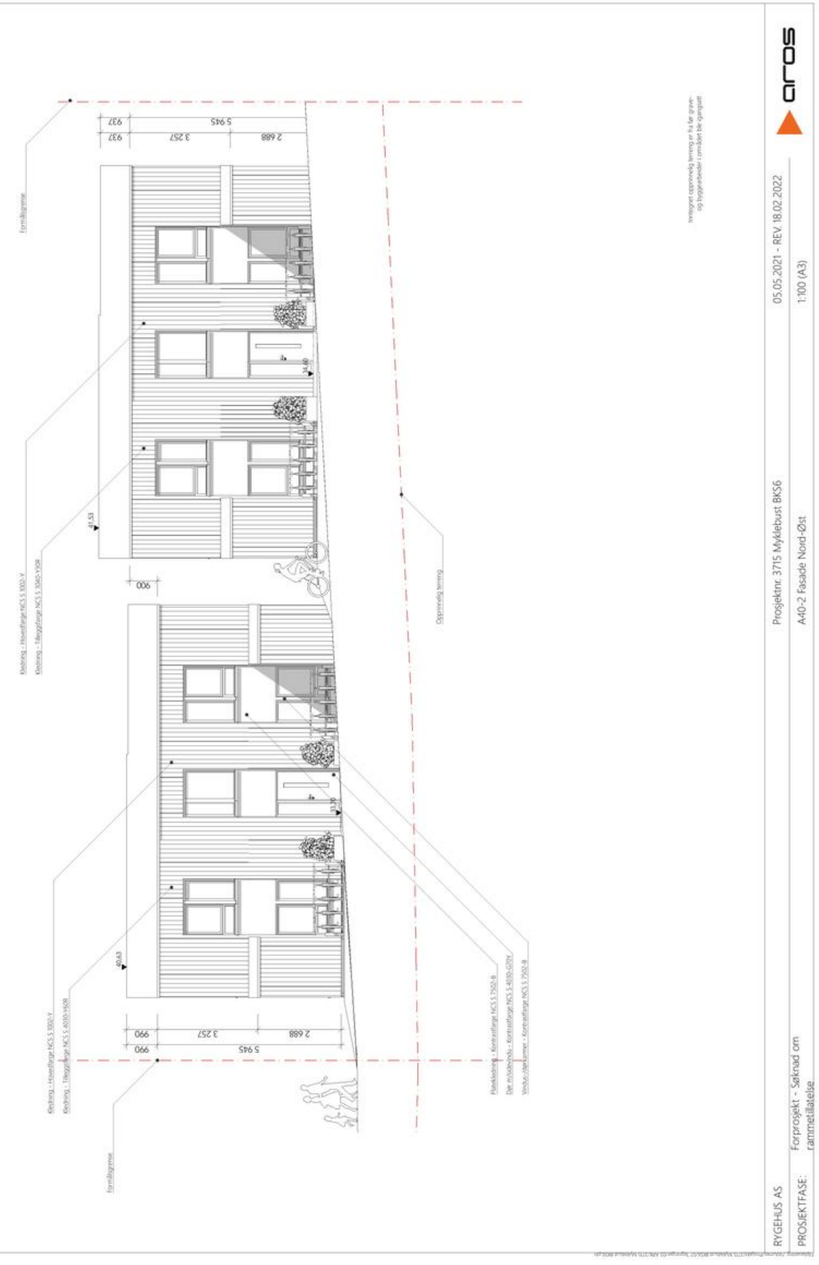


arros

Prosjektnr. 3715 Myklebust BKS6	05.05.2021 - REV. 18.02.2022
A40-1 Fasade Sør-Vest	1:100 (A3)

RYGEHUS AS

PROSJEKTFASE: Forprosjekt - Søknad om rammetillatelse

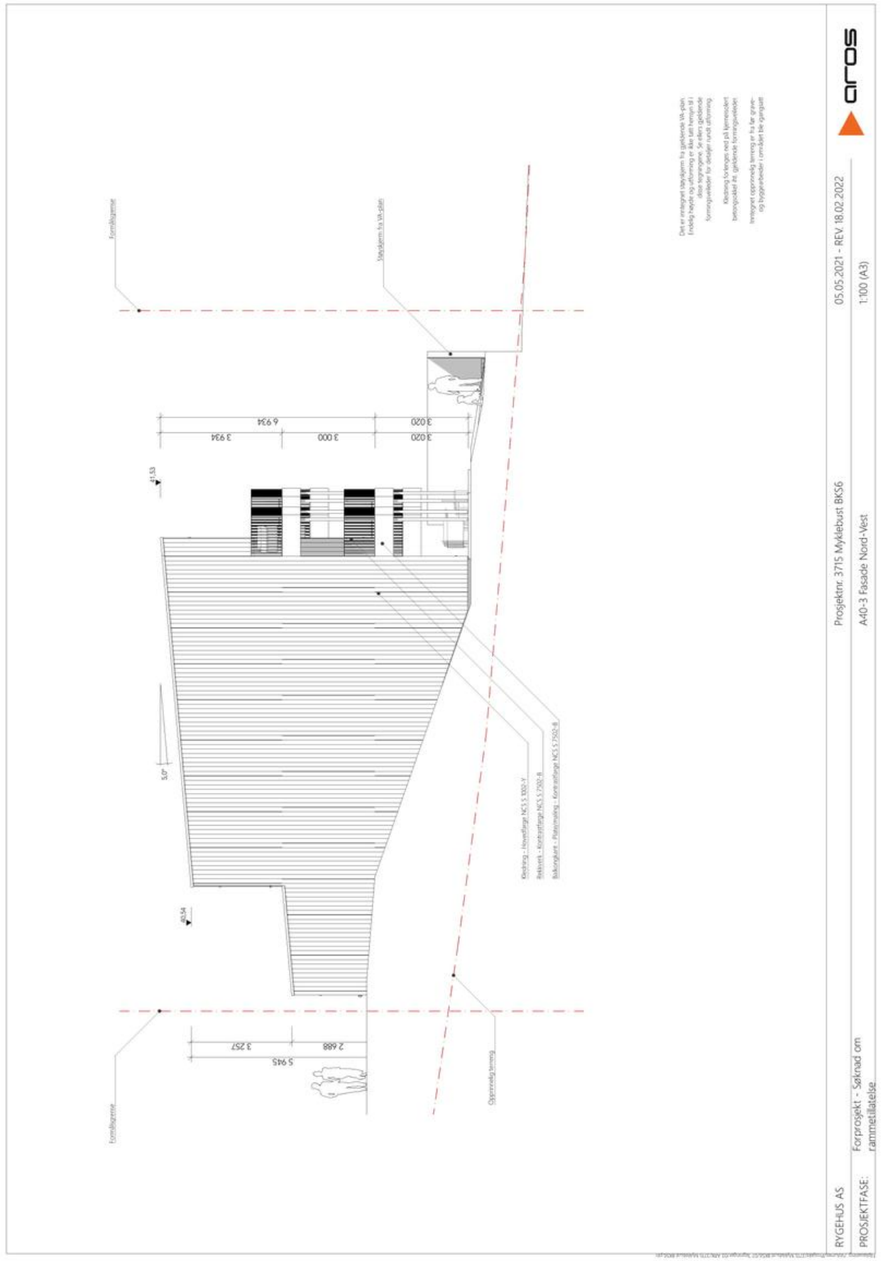


arros

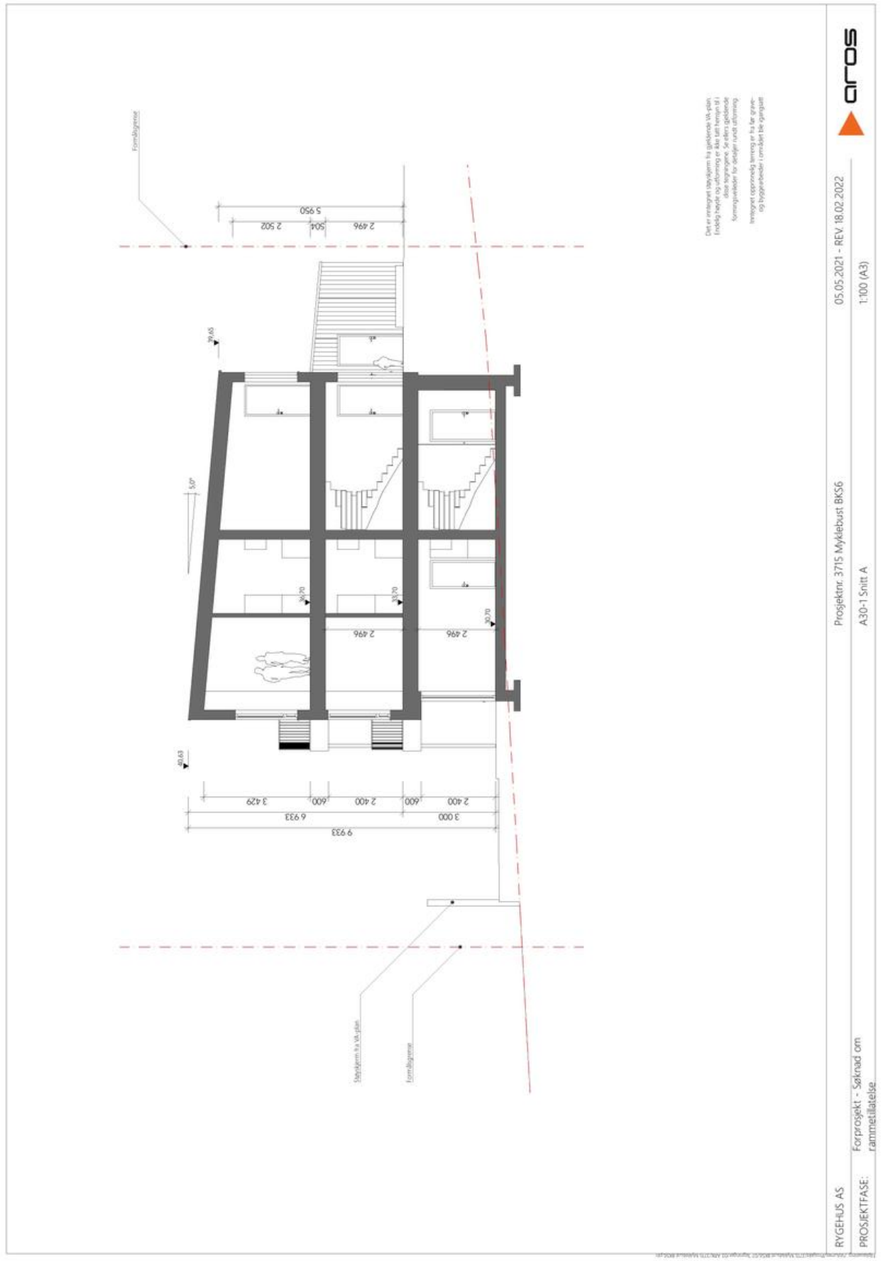
Prosjektnr. 3715 Myklebust BKS6	05.05.2021 - REV. 18.02.2022
A40-2 Fasade Nord-Øst	1:100 (A3)

RYGEHUS AS

PROSJEKTFASE: Forprosjekt - Søknad om rammetillatelse


Formålsgrense
Møneretning: 9 to 18 grader
3 020
3 000
3 934
6 934
Ø154
Ø153
5.0°
Ø154
Ø154
Ø153
2 688
3 257
5 945
Formålsgrense
Oppmerkede fortau
Elektrisk - Hovedfortau NCS S 3502-Y
Elektrisk - Kontrollfortau NCS S 7502-B
Balkongkant - Fleklistmaling - Kontrollfortau NCS S 7502-B
Dato er innlegget taksbjerm fra gjeldende tilt-plan
Endelig høyde og plassering må kontrolleres av utførende
Alle høydemål for detaljer rundt utbygning
Kledning/ bakenges med på kommunalt
beredskapsbil 44, gjeldende kommunalveien
Innregnet opprinnelig terreng er fra før gjennomføring av tiltaket/ inngrepet. Grunnlaget for tegningen
arros
05.05.2021 - REV. 18.02.2022
1:100 (A3)
Prosjektnr. 3715 Myklebust BKS6
A40-3 Fasade Nord-Vest
RYGEHUS AS
PROSJEKTFASE:
Forprosjekt - Søknad om rammetillatelse


Formålsgrense
Møneretning: 9 to 18 grader
2 711
3 233
5 945
Ø154
Ø154
5.0°
Oppmerkede fortau
Elektrisk - Kontrollfortau NCS S 7502-B
Elektrisk - Kontrollfortau NCS S 7502-B
Kledning - Hovedfortau NCS S 3502-Y
Kledning - Tilbygd fortau NCS S 4450-R80B
Kledning - Hovedfortau NCS S 3502-Y
Rekkverk - Kontrollfortau NCS S 7502-B
Balkongkant - Fleklistmaling - Kontrollfortau NCS S 7502-B
Ø153
Ø154
900
3 934
3 000
3 000
6 934
Formålsgrense
Stenkjerm 9 to 18 grader
Dato er innlegget taksbjerm fra gjeldende tilt-plan
Endelig høyde og plassering må kontrolleres av utførende
Alle høydemål for detaljer rundt utbygning
Kledning/ bakenges med på kommunalt
beredskapsbil 44, gjeldende kommunalveien
Innregnet opprinnelig terreng er fra før gjennomføring av tiltaket/ inngrepet. Grunnlaget for tegningen
arros
05.05.2021 - REV. 18.02.2022
1:100 (A3)
Prosjektnr. 3715 Myklebust BKS6
A40-4 Fasade Sør-Øst
RYGEHUS AS
PROSJEKTFASE:
Forprosjekt - Søknad om rammetillatelse



Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 22/756

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Rygehus Prosjekt AS Engelsvollvegen 264 4353 KLEPP STASJON	Rygehus Prosjekt AS Engelsvollvegen 264 4353 KLEPP STASJON

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Alvakroken 86 og 88 4057 Tananger	3	1536		

Tiltakets/byggets art
To femmannsboliger

Vedtaksdato	**Saksnr**
17.08.2023	22/756

Dato for søknad om ferdigattest:	

31.07.2023

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sola	17.08.2023	Lisbeth Mesodi Brattelid *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Alvakroken 86, 4057 TANANGER. Gnr. 3, bnr. 1536, snr. 2 i Sameiet Alvakroken 86-88, oppdragsnr.: 1220260100
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

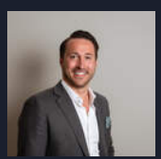
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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