

PROAKTIV

Nyoppført rekkehus
med innholdsrik
planløsning

Nyetablert boligfelt med
attraktiv beliggenhet

TRONHOLBERGET 61





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**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SKADBERG

Innholdsrikt og innflytningsklart rekkehus over 3 plan med flott uteområde - 2 balkonger med gode solforhold og utsikt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tronholberget 61, 4051 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 1579, i Sola kommune

Prisantydning: 7.890.000,-

Omkostninger: 216.240,-

Totalpris: 8.106.240,-

Kommunale avgifter: 12.876,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 6/4

BRA: 157 m²

BRA-i: 152 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.

Tomt: 135 m²

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
58	161		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

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

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



SKADBERG

Kommune: Sola / Område: Skadberg

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

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på i et nyetablert og rolig boligområde. Her får du en fin kombinasjon av fredelige omgivelser og kort avstand til et bredt utvalg av daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Nærområdet byr på gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon, med grønne områder og fine turmuligheter i nærheten. Sola er kjent for sin vakre kystlinje, og de populære strandområdene langs Jærkysten ligger innen kort avstand. Dette gir gode muligheter for turer, bading og et aktivt friluftsliv gjennom hele året.

For barnefamilier er beliggenheten godt tilrettelagt med nærhet til skoler, barnehager, lekeplasser og fritidsaktiviteter. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig, mens Sola sentrum tilbyr ytterligere butikker og servicetjenester.



OFFENTLIG TRANSPORT

Varabergvegen Linje 7, X50, N86	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	11 min
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min 6.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 14.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg Post i butikk	4 min 0.3 km
Helgø Meny Sola	18 min

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	9 min
Sola apotek	18 min

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	14 min 1.1 km
Skadberg skole - ballbane Ballspill	21 min 1.8 km
Vår Energi Arena Forus	8 min
SATS Forus	9 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Beliggenheten er også svært attraktiv for pendlere. Med gode forbindelser til hovedveinettet er det enkel adkomst til både Forus, Stavanger og Sandnes.

Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

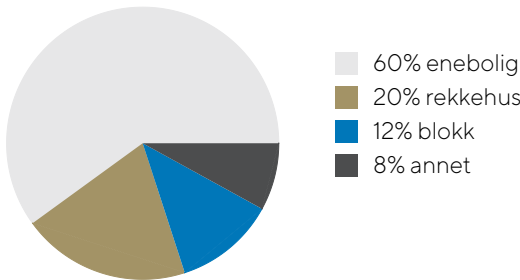


Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	10 min 4.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	11 min 5.6 km

BARNEHAGER

Skadberg barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.4 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL TRONHOLBERGET 61

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.

Tomtestørrelse

135 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasse og steinheller.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med papp/belegg.

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

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannsøl eller samlinger, og gjøre våtrommet mindre praktisk og behagelig å bruke. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

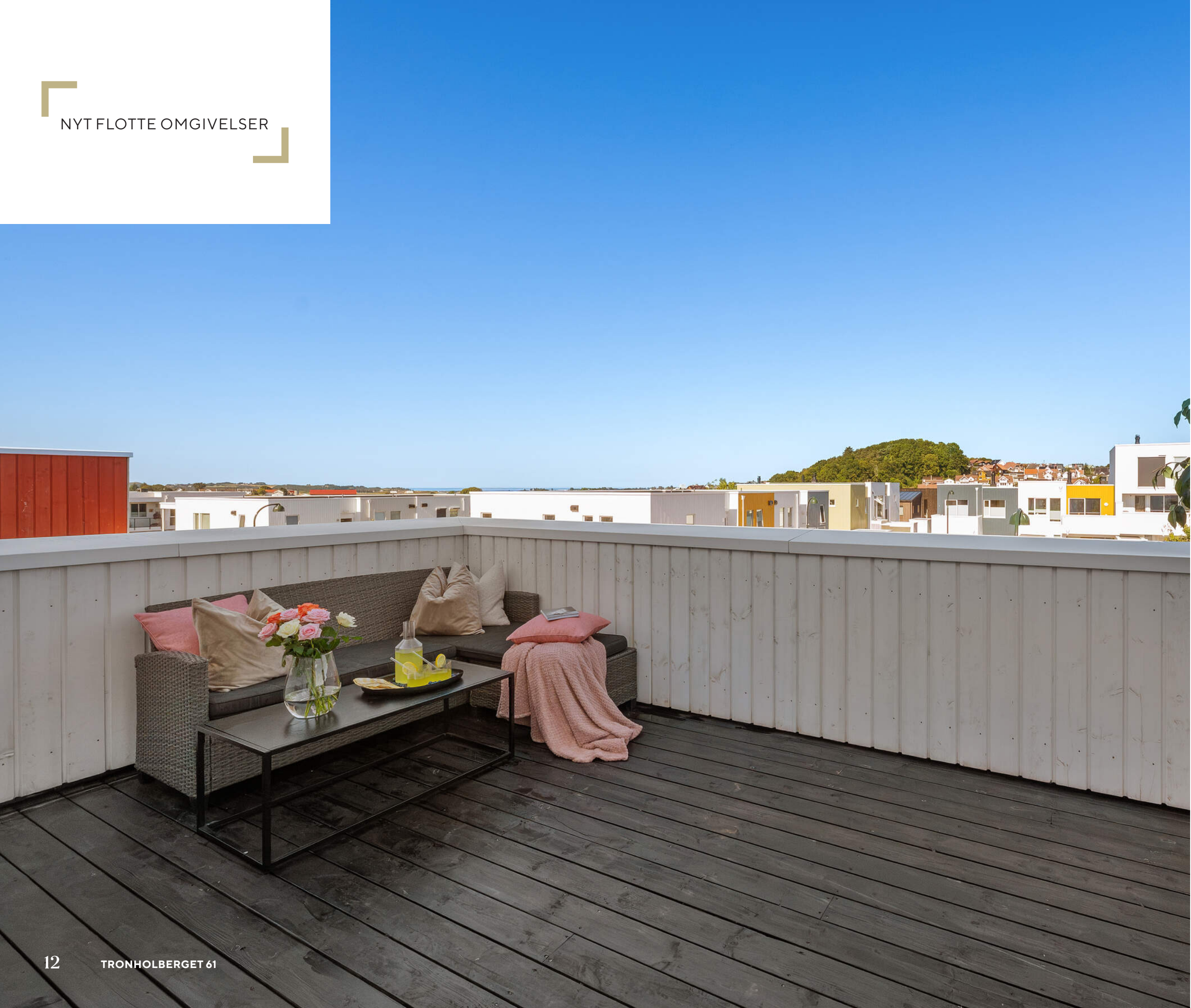
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



NYT FLOTTE OMGIVELSER



Boligen har fått følgende TG-IU:

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Boligen har en stålpipe ført gjennom taket og avsluttet i taket til stuen i 2. etasje, slik at det er tilrettelagt for videreføring av pipen og montering av vedovn. Dersom ildsted skal installeres, må dette utføres i henhold til gjeldende krav. I tillegg skal brann- og feiervesen varsles via eget meldeskjema.

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

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Lørdag, 12. september 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

BRA-i 1.etg: Entré, 2 soverom, vaskerom, stue, bad og bod under trapp
BRA-i 2.etg: Stue og kjøkken
BRA-i 3.etg: Gang, 2 soverom, bad, bod og walk in closet.
BRA-e garasjeanlegg: Bod.

Areal

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

1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

3. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 12 kvm
2. etasje: 11 kvm
3. etasje: 13 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 et innflytningsklart og innholdsrikt rekkehus med attraktiv beliggenhet i et nyere og familievennlig boligfelt på Skadberg. Et perfekt hjem for deg som ønsker både komfort, funksjonalitet og nærhet til hverdagens fasiliteter. Her bor du i rolige og trivelige omgivelser, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger.

Boligen fremstår som moderne og velholdt, og byr på en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning fordelt over tre etasjer. Her får du blant annet fire soverom, to bad, 2 stuer, praktisk vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter. Uteområdet er pent opparbeidet med terrasse og hage, og boligen har flere uteplasser med gode solforhold og utsikt.

1.etg:

- Innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk. Varmekabler i gulv
- Ekstra stue med direkte utgang til terrasse og hage. Et fleksibelt oppholdsrom som passer perfekt som TV-stue, lekerom eller en rolig sone for avslapning.
- 2 gode soverom med plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Rommene er godt egnet for både barn, ungdom eller som gjesterom og hjemmekontor.



VELKOMMEN INN





- Helfliset bad med moderne innredning og gode kvaliteter. Et praktisk og stilrent bad som bidrar til en komfortabel hverdag. Varmekabler i gulv.
- Praktisk vaskerom med gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Varmekabler i gulv.
- Bod under trapp med nyttig oppbevaringsplass.

2.etg:

- Lekkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren Bjerks med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og legger godt til rette for både matlaging og sosiale sammenkomster. Lampe over kjøkkenbord og i stue medfølger ikke i handelen.
- Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe, spise plass og øvrig møblement, og rommet oppleves som luftig og innbydende.
- Utgang til balkong med gode solforhold og utsikt. En fin ute plass hvor du kan nyte morgenkaffen eller avslutte dagen med fine omgivelser.

3.etg:

- 2 gode soverom med plass til seng og garderobeløsning. Det ene soverommet har egen walk-in-garderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.
- Helfliset bad nr. 2 med moderne innredning og gode kvaliteter. Et ekstra bad i øverste etasje gir en svært praktisk hverdag for både familie og gjester.
- Praktisk bod med god lagringsplass.
- Balkong med utsikt og gode muligheter for å nyte sol og frisk luft.

Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader og bod for ekstra oppbevaringsplass.

Pent opparbeidet uteområde med terrasse og hage, samt gode solforhold. Boligens tre etasjer og gjennomtenkte planløsning gir svært gode muligheter for å tilpasse hjemmet etter familiens behov, enten det er behov for hjemmekontor, flere soverom eller separate oppholdsrom.



Oppvarming

Elektrisitet og varmepumpe.
Balansert ventilasjon

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



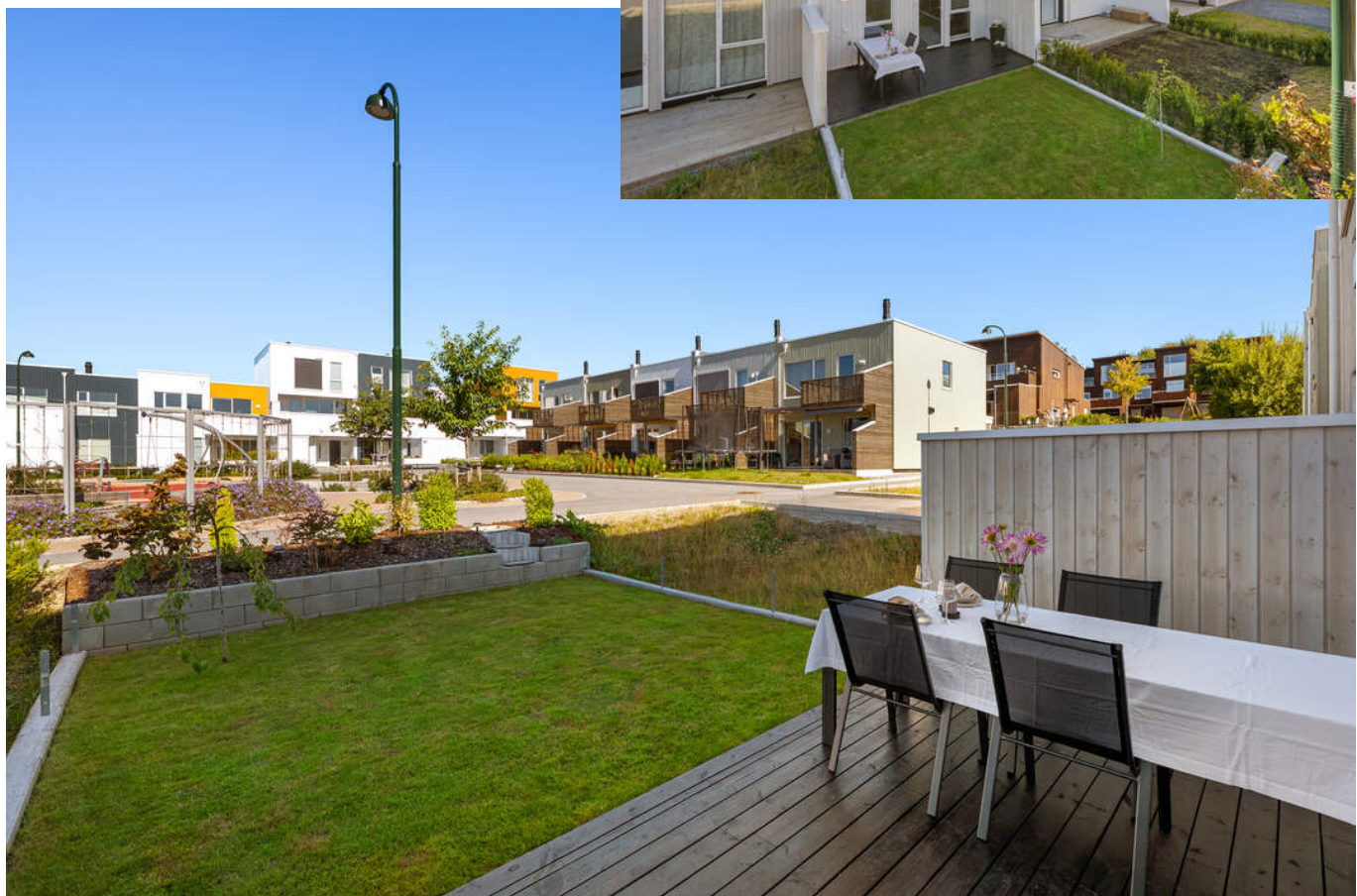
EKSTRA STUE MED UTGANG TIL TERRASSE

Perfekt lekerom eller filmrom

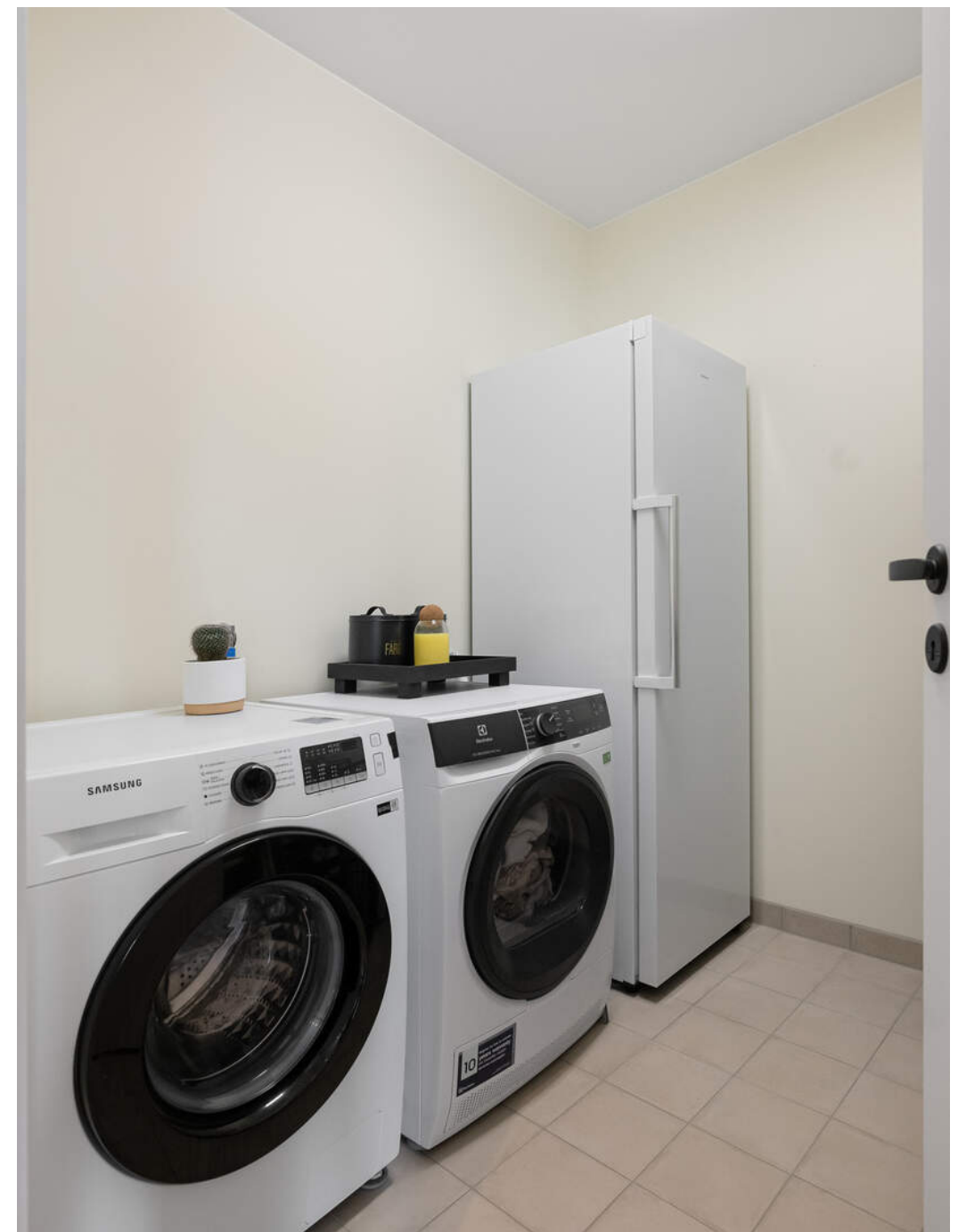
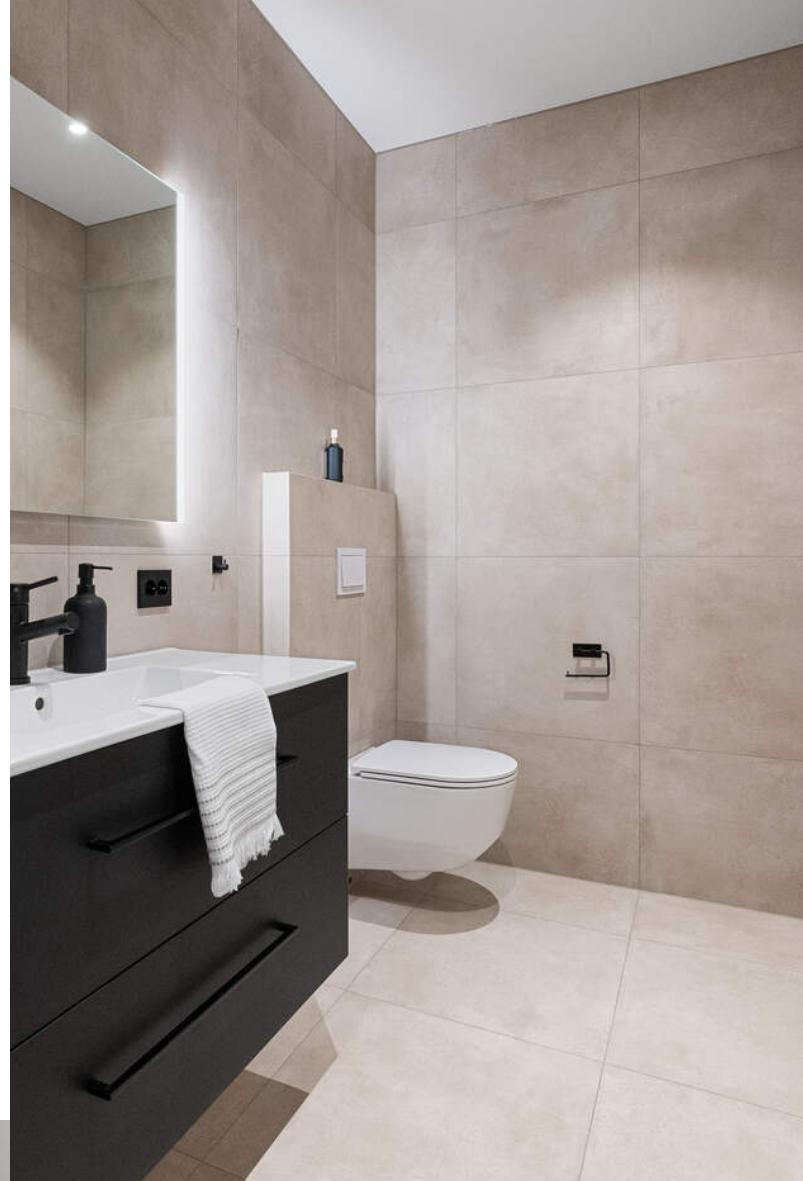




PENT OPPARBEIDET UTEOMRÅDE









ROMSLIG STUE MED STORE VINDUSFLATER

Godt med dagslys bidrar til en
god atmosfære i rommet





SOLRIK BALKONG

God plass til utemøbler og grill





LANDLIG UTSIKT



STUEN STREKKER SEG MOT
KJØKKEN

God plass til spisebord









LEKKERT KJØKKEN

Fra kvalitetsleverandøren Bjerks









HELFLISET BAD MED MODERNE INNREDNING



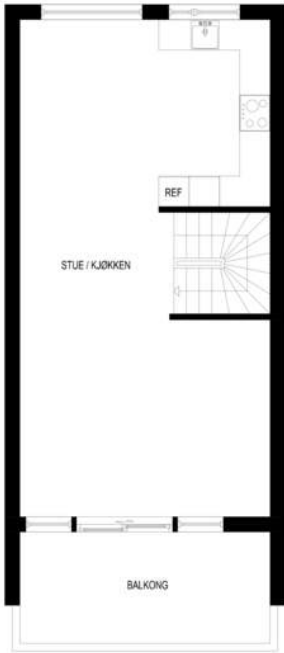




PLANTEGNINGER



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

135 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasse og steinheller.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

12.876,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Det er p.d.d ikke opprettet en velforening, og det er dermed ikke kostnader forbundet med dette. Det kan ikke garanteres at det ikke vil komme i fremtiden.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 14 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Andre utgifter

Det er tinglyst eierskap knyttet til sameie Skadberg Allé garasjesameie. Felleskost på kr 1 100,- i mnd som fordeles følgende:
Akonto elbil 600
Felleskostnader 500

Det er ingen lån eller fellesgjeld tilknyttet sameiet.

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.

Forretningsfører for garasjesameie

OBOS Eiendomsforvaltning

Diverse

Lampe over kjøkkenbord og i stue medfølger ikke i handelen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 30.01.2026 på følgende vilkår: Sluttmontering sanitærutstyr i bolig nr.4 og sluttrapport bygningsavfall. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/1579:
23.06.2022 - Dokumentnr: 682103 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 682103 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS
Org.nr: 985 617 414
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 682103 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408

Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS
Org.nr: 985 617 414
Bestemmelse om mast/stolpe
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om kabelskap
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1377 til Bnr:1382
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1540 Snr:1 til Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1541 til Bnr: 1545
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1377 til Bnr:1382
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1540 Snr:1 til Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1541 til Bnr: 1545
Bestemmelse om rett til lek, opphold og rekreasjon
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1540 Snr:1 til Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1541 til Bnr: 1545
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reoperasjoner og vedlikehold av bygning/anlegg
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541663 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1535
Rett til bruk av trappeoppgang
Overført fra: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648926 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – konsentrerte småhus og parkeringshus eller -anlegg iht. reguleringsplan detaljplan for Varaberg. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130: Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130) Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

7 890 000,00 (Prisantydning)

7 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
197 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

198 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
216 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 088 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 106 240,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at 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. Rekvisjon 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

Andrea Brekke Nordbø
Kjetil Bore Hop

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 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto ekstra dag utebilder kr 2 500,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke Komplette ink. Interiørveiledning kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtakelse (fritt antall) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 70 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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
14.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tronholberget 61, 4051 SOLA

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tronholberget 61	Tronholberget 61	

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?

20 februar 2026

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.

Bodd siden overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 72895026

Informasjon om selger

Selger

Nordbo, Andrea Brekke

Selger

Hop, Kjetil Bore

Forbehold

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

Side 1



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 13310145

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 ☒ Nein

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

☐ Ja ☒ Nein

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen

Andre opplysninger

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

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kjetil Bore Hop	2026-09-03	Andrea Brekke Nordbø	2026-09-03
Identification		Identification	
 Kjetil Bore Hop		 Andrea Brekke Nordbø	

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Tronholberget 61 , 4051 SOLA

 SOLA kommune

 gnr. 32, bnr. 1579

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 10.09.2026

Rapportdato: 12.09.2026

Oppdragsnr.: 22211-1459

Eiendomsverdi ref nr: TV1958

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Sveta



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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no
481 93 770



Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med betongheller, terrasse og hage.

PARKERING

I lukket parkeringsanlegg.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med papp/belegg.

OPPVARMING

Elektrisk og Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i god stand. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes noe svikt i utførelse eller prosjektering.

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

Rekkehushus - Byggeår: 2026

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp/belegg.

Nedløp, beslag av aluminium, fra byggeår.

Flat takkonstruksjon konstruert med sperr av tre.

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

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

Inngangsdøren er av høytrykkslaminat med 3-lags glass. Terrassedører er av tre med 3-lags glass.

Takterrasse/balkong med tilgang fra stue i 2. etasje på 11 m2. Balkongen har beleg/papp som tekking med terrassebord som dekke. Det er et rekkverk med liggende kledning og et beslag av blikk med en høyde på 110 cm.

Takterrasse/balkong med tilgang fra gang i 3. etasje på 13 m2. Balkongen har beleg/papp som tekking med terrassebord som dekke. Det er et rekkverk med liggende kledning og et beslag av blikk med en høyde på 103 cm.

Det er en terrasse på 12 m2 med tilgang fra stue i 1. etasje.

Terrassen er bygget av tre på mark med terrassebord som dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med parkett, med unntak av entréen hvor gulvet er flislagt. Vegger og tak er kledd med malte plater.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen har en stålppe ført gjennom taket og avsluttet i taket til stuen i 2. etasje, slik at det er tilrettelagt for videreføring av pipen og montering av vedovn.

Innvendig trapp i tre. Trappen har malte vanger, spiler og håndrekke, og lakkerte trinn. Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad Badet er fra byggeår. Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater. Gulvet er flislagt. Elektrisk varmekabel i golv som oppvarmingskilde. Badet er innredet med: - Vegghengt toalett - Baderomsmøbel med vask - Dusjhjørne med foldbare glassdører Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom Vaskerommet er fra byggeår. Vaskerommet har malte plater på veggene og i taket. Gulvet er flislagt. Elektrisk varmekabel i golv som oppvarmingskilde. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

Våtrom > 3. etasje > Bad Badet er fra byggeår. Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater. Gulvet er flislagt. Elektrisk varmekabel i golv som oppvarmingskilde. Badet er innredet med: - Vegghengt toalett - Baderomsmøbel med vask - Dusjhjørne med glassvegg Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på golv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er en ventilator i kokeroppen med avtrekk via omluft (kullfilter)

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Avløpsrør av plast.
Rørøppegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige oppholdsrom.
Anlegget er plassert på bod i 3 etasje.

2.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra byggeår og er plassert på vaskerom.

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

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Boligen har drenering fra byggeåret. Boligen er oppført med støpt på betongplate på mark. Dreneringen har i hovedsak en sekundær betydning, da det ikke er rom under terreng i boligen.

Boligen har grunnmur og fundamenter av stedsøpt betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen med fall bort fra boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

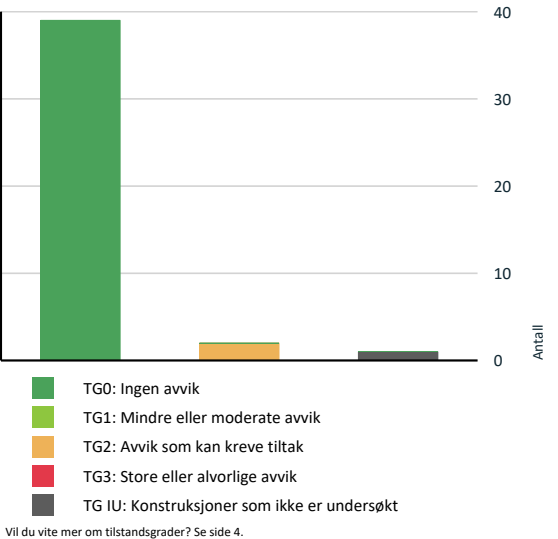
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverommet i 3. etasje benyttes i dag som walk-in closet.
Endringen vurderes ikke som søknadspliktig, da både soverom og walk-in closet regnes som hoveddel i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2026

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp/belegg.
Taktekkingen er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Taktekkingen er kun vurdert utafra alder av taktekkingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, beslag av aluminium, fra byggeår.
Nedløp og beslag er besikktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon konstruert med sperr av tre.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er av høytrykkslaminat med 3-lags glass.
Terrassedører er av tre med 3-lags glass.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 8 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA Gnr 32 - Bnr 1579 1124 SOLA		Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport			
TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner			
Beskrivelse Takterrasse/balkong med tilgang fra stue i 2. etasje på 11 m2. Balkongen har belegg/papp som tekking med terrassebord som dekke. Det er et rekkverk med liggende kledning og et beslag av blikk med en høyde på 110 cm. Takterrasse/balkong med tilgang fra gang i 3. etasje på 13 m2. Balkongen har belegg/papp som tekking med terrassebord som dekke. Det er et rekkverk med liggende kledning og et beslag av blikk med en høyde på 103 cm.			
TG 0 Terrasser og plattinger på terreng			
Beskrivelse Det er en terrasse på 12 m2 med tilgang fra stue i 1. etasje. Terrassen er bygget av tre på mark med terrassebord som dekke.			
INNSENDIG			
TG 0 Overflater - gulv			
Beskrivelse Gulvene er belagt med parkett, med unntak av entréen hvor gulvet er flislagt.			
TG 0 Overflater - vegger og himlinger			
Beskrivelse Vegger og tak er kledd med malte plater.			
TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner			
Beskrivelse Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre. De største høydeavvikene som er registrert, er på: 1. etasje: 4 mm målt på 2 meter og 10 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom. 2. etasje: 0 mm målt på 2 meter og 0 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken. 3. etasje: 5mm målt på 2 meter og 7 mm målt i hele rommet. Det er målt i soverom og gang.			
Radon			
Beskrivelse Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Ferdigattest foreligger som dokumentasjon.			
TG 0 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen			
Beskrivelse Boligen har en stålppe ført gjennom taket og avsluttet i taket til stuen i 2. etasje, slik at det er tilrettelagt for videreføring av pipen og montering av			
Oppdragsnr.: 22211-1459		Befaringsdato: 10.09.2026	Side: 9 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

vedovn.

Dersom ildsted skal installeres, må dette utføres i henhold til gjeldende krav. I tillegg skal brann- og feiervesen varsles via eget meldeskjema.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.
Trappen har malte vanger, spiler og håndrekke, og lakkerte trinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Kontrollerklæring for uavhengig kontroll foreligger som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Det er målt 5 mm/m fall fra gulv ved dør til dusjkant.
Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 11 mm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 16 mm/m.
Dørterskel er 45 mm over sluk.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har en plastsluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt under slukens klemring.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 10 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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



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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 11 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeår.
Kontrollerklæring for uavhengig kontroll foreligger som dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.
Dørterskel er 30 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannsøl eller samlinger, og gjøre våtrommet mindre praktisk og behagelig å bruke. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Bildet viser flatt gulv uten fall.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har en plastsluk fra byggeår.
Tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt under slukens klemring.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 12 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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



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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Kontrollerklæring for uavhengig kontroll foreligger som dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 13 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.
Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 12 mm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 13 mm/m.
Dørterskel er 45 mm over sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har en plastsluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt under slukens klemring.



Oversiktsbilde av sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med glassvegg

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 14 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



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

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

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

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator i koketoppen med avtrekk via omluft (kullfilter)

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 15 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

I TG 0

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

I TG 0

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Rørøpplaget er fra byggeår.

I TG 0

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tiluft i samtlige oppholdsrom.
Anlegget er plassert på bod i 3 etasje.

I TG 0

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

Beskrivelse

2.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall:

2025

Kilde:

Produksjonsår på produkt

I TG 0

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra byggeår og er plassert på vaskerom.

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

Beskrivelse

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

Det foreligger samsvarserklæring for:

- Etablering av anlegget fra 2026.

- Montering av lamper fra 2026.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 16 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.
Det er montert sprinkleranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

I TG 0

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Boligen har drenering fra byggeåret. Boligen er oppført med støpt på betongplate på mark. Dreneringen har i hovedsak en sekundær betydning, da det ikke er rom under terreng i boligen.

I TG 0

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.

I TG 0

Terrengforhold

Beskrivelse
Det er flatt terreng rundt boligen med fall bort fra boligen.
Terrenget under terrasse er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Terrenget bør kontrolleres nærmere for å sikre at det ikke leder overflatevann mot boligen, da dette kan gi økt fuktpåkjenning på boligens grunnmur.

I TG 0

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 17 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
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

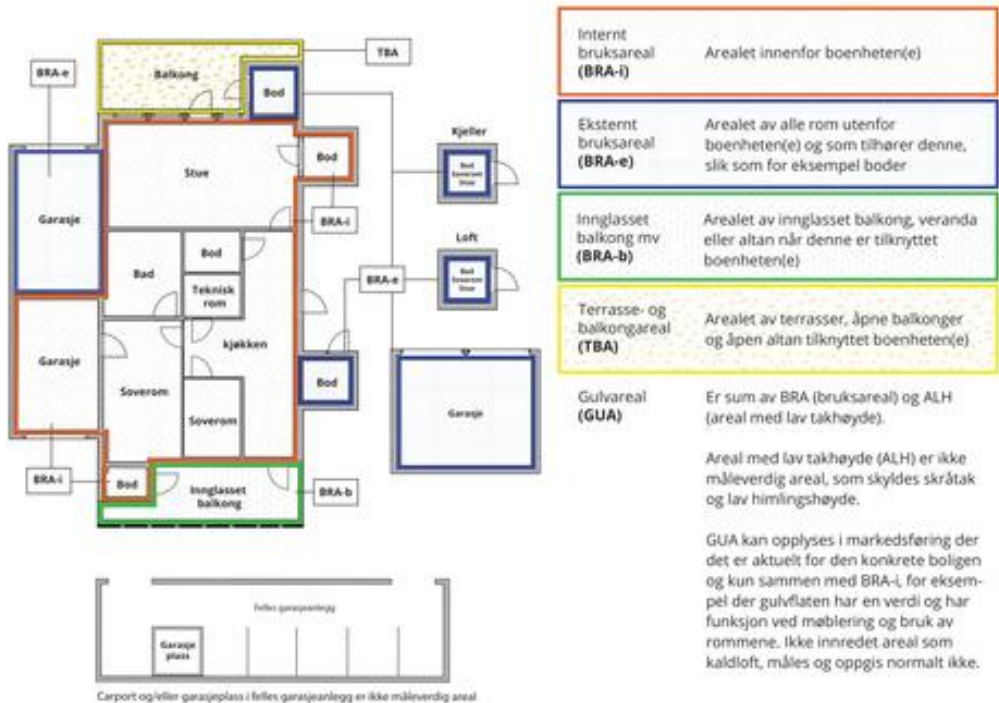
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 18 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56			56	12
2. etasje	51			51	11
3. etasje	45			45	13
Parkeringsanlegg		5		5	
SUM	152	5			36
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, entré 2, soverom, bad, vaskerom, stue, soverom 2, bod under trapp		
2. etasje	Stue/kjøkken		
3. etasje	Gang, bod, bad, soverom, walk-in closet, walk-in closet 2		
Parkeringsanlegg		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverommet i 3. etasje benyttes i dag som walk-in closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig, da både soverom og walk-in closet regnes som hoveddel i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er fra 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 19 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Pål Svela	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1579		0	135.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tronholberget 61

Hjemmelshaver

Nordbø Andrea Brekke, Hop Kjetil Bore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Skadberg i Sola kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

2022: Bestemmelse om vann/kloakk
2022: Bestemmelse om fiber-, data- og telekabel
2022: Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
2022: Bestemmelse om adkomstrett
2022: Bruksrett til lek, opphold og rekreasjon
2022: Bestemmelse om parkering
2022: Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
2022: Medlemskap i velforening/huseierforening
2024: Bruksrett til trappeoppgang

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.2026	Midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygnings sakkyndig 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 tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygnings sakkyndiges 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.

Bygnings sakkyndig 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."*

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 22 av 23

Tronholberget 61 , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1579
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppdragsnr.: 22211-1459

Befaringsdato: 10.09.2026

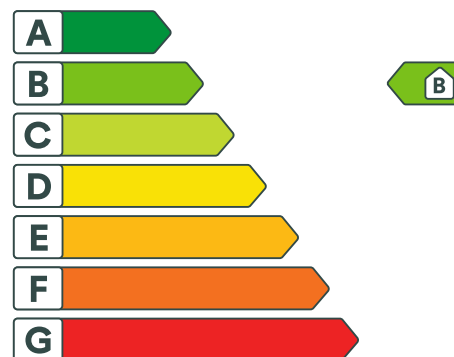
Side: 23 av 23



Energiattest



Adresse	
Tronholberget 61, 4051 SOLA	
Dato for energimerking	Merkenummer
10.09.2026	Energiattest-2026-348751
Byggningskategori	Byggningsnummer
Småhus	301191178
Gårdsnummer	Bruksnummer
32	1579
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
—	H0101



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 referanseklimate fra 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

Byggear 2026	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 152,0 m²	Oppvarmet bruksareal 152,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
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 vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

83,18 kWh/m² per år

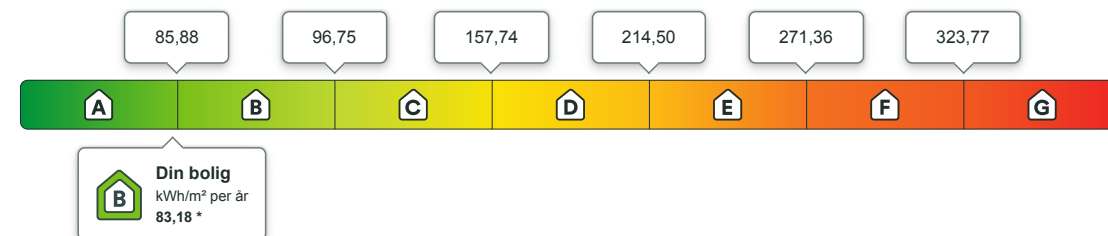
**Tronholberget 61, 4051 SOLA**

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardiser, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger 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.



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

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet 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 12 133,22	kWh/m² per år 79,82
--------------------------------	-------------------------------

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 (luftsifte) 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 byggår.



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>



Tronholberget 61, 4051 SOLA

Detaljering

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

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



Tronholberget 61, 4051 SOLA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvareer 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Skadberg Allé Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR
SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE
Orgnr 929 517 202

Gnr.32, bnr.1535 i Sola kommune
Fastsatt av utbygger Skadberg Allé 55 AS
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel til p-plass i prosjektet «Skadberg Allé»

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skadberg Allé Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 32, bnr. 1535, i Sola kommune (Garasjesameiet). Garasjesameiet består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Skadberg Allé».

Sameierne eier en ideell andel av garasjesameiet, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 96 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/96, der 1 parkeringsplass utgjør 1/96 andel. 83 av disse andelene har også bruksrett til tilknyttet bod i bakkant av parkeringsplass. 23 parkeringsplasser, er gjesteplasser.

Det er tinglyst rett til bruk av trappehus og heis fra Skadberg Allé Sameie 1 (gnr. 32, bnr. 1540) som vist på vedlegg xx. Det følger av tinglyst erklæring xx.xx.xx. Skadberg Allé Sameie 1 kan kreve felleskostnader av Garasjesameiet for drift og vedlikehold av dette areal.

3

Formål

Formål er å eie gnr gnr 32 bnr 1535 i Sola Kommune. Som også inkluderer drift og forvaltning av garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjesameiet slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og boder med nummerering.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike parkeringsplasser boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjesameiet kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig

Skadberg Allé Garasjesameie

måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjesameiet skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i garasjesameiet, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon/eiendom innenfor utbyggingsområdet Skadberg Allé, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Parkeringsplass med tilknyttet bod må selges samlet.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass og evt. bod i Garasjesameiet gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass og bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjesameiet. Hver slik sameieandel skal være tildelt

Skadberg Allé Garasjesameie

et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass følger tilknyttet boligseksjon/gnr. bnr ved salg. Dersom tilknyttet boligseksjon/gnr/bnr. har to eller sameieandeler med rett til p-plass kan slik ekstra sameieandel for overdras til annen eierseksjon eller eiendom innfor utbyggingsområdet «Skadberg Allé»

Utbygger Skadberg Allé 55 AS eier og disponerer over usolgte eierandel til p-plasser.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt sameie/eiendom uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjesameiet med bruksrett til parkeringsplass(er)) og evt. bod. Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass (også ved utleie til beboer hos bruksrettshaverne) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon eller gnr/bnr i grunnboken ved tinglysning (realkobling

Skadberg Allè Garasjesameie

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjesameiet har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1. Styrets årsberetning
- 2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3. Valg av styre
- 4. Valg av revisor
- 5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes digitalt. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Side 4 av 10

BESKYTTET

Skadberg Allè Garasjesameie

På sameiermøtet har hver eier stemmerett etter sin andel. Der en andel har flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Side 5 av 10

BESKYTTET

Skadberg Allè Garasjesameie

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Styrets kan også fastsette nærmere bestemmelser om bruk og regulering av gjesteparkering i garasjen.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke av den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. De som har bod i tilknytting til parkeringsplass, skal selv betale for overflatevedlikehold av boden sin. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Anleggseiendommensgrense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14

Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17

Skadberg Allè Garasjesameie

- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, regnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiling og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass og evt. bod er overlevert til kjøper.

Dersom det installeres rørføringer og tekniske anlegg i Garasjesameiet som skal betjene sameiene/eiendommene som er overliggende eller på feltet forøvrig, skal sameiene/eiendommene det gjelder dekke kostnader for drift og vedlikehold av disse.

Sameiere som disponerer bod i tilknytnings til parkeringsplass skal selv sørge for overflatevedlikehold av sin bod.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

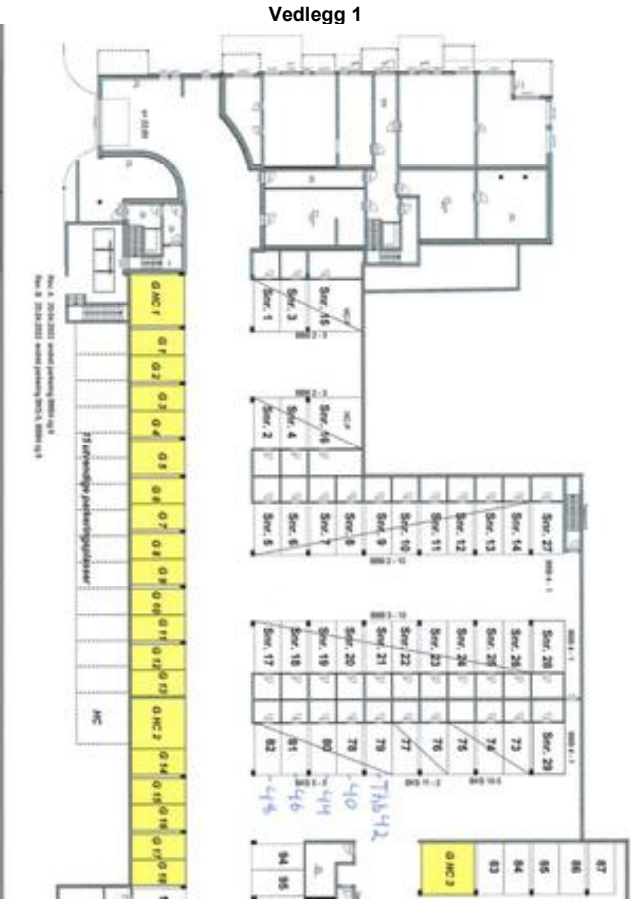
Skadberg Allè Garasjesameie

Kamera/videoovervåking av fellesarealer
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

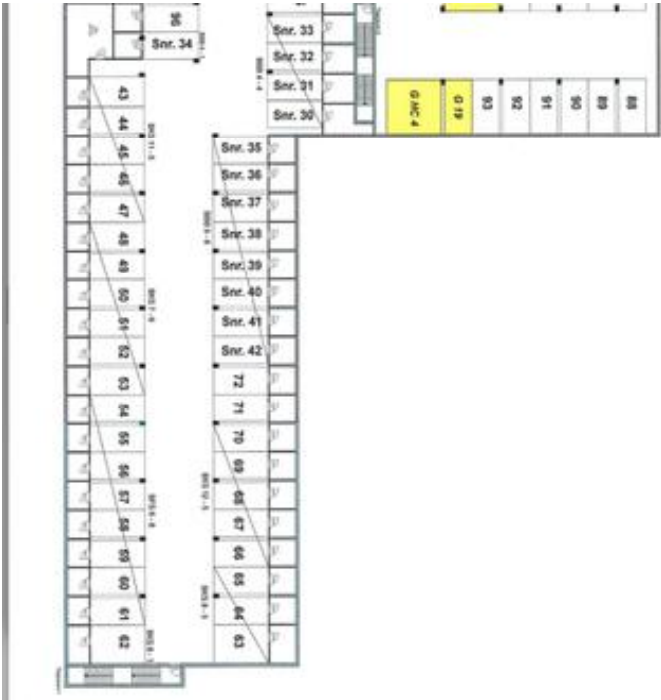
**§ 20
Sameieloven**
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Skadberg Allè Garasjesameie



Skadberg Allè Garasjesameie



BESKYTTET

Side 10 av 10

Velkommen til årsmøte i SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
27. mai 2026 kl. 19:30, Langflåveien 36, rett ved Obs Mariero (2. etasje Snap Drive).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forlags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollviter
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot leding av ei-syssel og noped, samt ei-sparkesyssel i garasjanlegg.
8. Valg av tilsitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr: 1839
SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.	
Forslag til vedtak	
Møteinncallingen godkjennes	
Sak 5	
Årsrapport og årsregnskap	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.	
Forslag til vedtak	
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.	
Vedlegg	
1. Skadberg Allé garasjesameiet - Årsregnskap 2025.pdf	
2. Årsrapport Skadberggarasjesameie 2025 pdf.pdf	
Sak 6	
Fastsettelse av honorarer	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.	
Forslag til vedtak	
Styrets godtgjørelse settes til 20000	
Sak 7	
Forbud mot lading av el-sykkel og moped, samt elsparkesykkel i garasjeanlegg.	
Forslag fremmet av:	
Ingerid Flesland Standal	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
Potensiell brannfare ved lading av el-sparkesykkel og sykkel, og absyklar i garasje.	

4 av 15

Sak 1	
Valg av møteleder	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.	
Forslag til vedtak	
Steinar Sandvik er valgt.	
Sak 2	
Godkjenning av de stemmeberettigede	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
Deltakere i møtet er registrert i frammetalliste og listen legges til grunn for oppstilling av de stemmeberettigede.	
Forslag til vedtak	
Det ble foreslått å anse registreringen i frammetallisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier en til stede.	
Sak 3	
Valg av protokollvitner	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
Valg av minst én eier til å signere protokollen.	
Forslag til vedtak	
Sissel Jane Sandvik og Berit Østbø-Ingebrigtsen Solstad er valgt.	
Sak 4	
Godkjenning av møteinnkallingen	
Forslag til flertall:	
Alminnelig (50%)	
3 av 15	

SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE					
ORG.NR. 929517202, KLIENTNR. 1839					
RESULTATREGNSKAP					
Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
	2025	2024	2025	2026	
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	311 819	263 200	336 000	341 000
Ladningsinntekter elbil		107 182	79 523	70 000	130 000
Andre inntekter	3	6 063	75 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		425 064	418 123	406 000	471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 410	-3 000	-3 000
Styreonorar	5	-20 000	-10 000	-10 000	-20 000
Foretningstjenestonorar		-32 855	-31 590	-35 000	-34 267
Konsulentonorar		-3 413	-728	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-28 718	-26 853	-50 000	-55 000
Forsikringer		-79 422	-68 848	-80 000	-89 000
Energiforbruk	7	-201 045	-148 001	-160 000	-160 000
Andre driftskostnader	8	-45 213	-40 712	-43 000	-39 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-413 486	-328 142	-381 000	-420 767
DRIFTSRESULTAT		11 578	89 981	25 000	50 233
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 173	1 432	0	0
Finanskostnader	10	-13	0	0	0
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		3 160	1 432	0	0
ÅRSRESULTAT		14 738	91 413	25 000	50 233
Overføringer:					
Til opplyst egenkapital:		14 738	91 413		

Vedlegg 1



Document ID: 9222112575765648

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter oppføringsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIEDELER OG GJELD
Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anlegsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anlegsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO
Selskapet har egen separat skatterekskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER Felleskostnader	311 819
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	311 819

NOTE 3 ANDRE INNTEKTER Snorydding, viderefakturert fra 2024 Startkapital	4 563 1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	6 063

NOTE 4 PERSONALKOSTNADER Arbeidsgeberavgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgeberavgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5 STYREHONORAR Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	-20 000

NOTE 6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD Drift/vedlikehold bygninger Drift/vedlikehold brannskring	-9 617 -16 574
--	-------------------

SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE
ORG.NR. 929517202, KLIENTNR. 1839

BALANSE

EIEDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		44 727	38 741
Andre kortsiktige fordringer		0	5 429
Driftskonto OBOS-banken		53 711	70 029
Sparekonto OBOS-banken		93 831	63 445
SUM OMLØPSMIDLER		192 268	177 644

SUM EIEDELER	192 268	177 644
---------------------	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL		
Opplyent egenkapital		154 398
SUM EGENKAPITAL		154 398

GJELD		
--------------	--	--

KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 915
Leverandørgjeld		32 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 268

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Sola, 24.04.2026		
------------------	--	--

Styret i Skadberg Allé Garasjesameie		
Christian Eie	Steinar Sandvik	Ingerid Flesland Standal

Verifikasjon

Dokument-ID:09222115557516365488

Underskrivne

== bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.	== bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.
== bankID This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	== bankID This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
== bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.	== bankID This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



Fremtidige planer:

- Styret jobber sammen med utbygger da garasjen ikke endelig er fullført slik den skal fremstå. Vi har flere reklamasjonssaker gående overfor utbygger. Styret har som nevnt foregående år engasjert Rogaland Bygg Takst som vår representant overfor Utbygger. Her vil det bli en regning for 2026. Serviceavtaler inngås etter hvert når garasjen er «ferdigstilt». Det vil etter hvert komme flere medlemmer i sameiet når de ulike boligene blir sluttført. Vi er ca 75 betalende medlemmer i garasjen pr. mai 2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Leien er justert opp til 450,- pr mnd.

Fontsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene på 425064 er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at leieinntektene til billading er større enn budsjettet. Dette gjenspeiler seg lenger ned i regnskapet der energikostnaden er vesentlig høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene på 413486 mye høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak som tidligere nevnt angående billading.

Finansinntekter er 3160 kroner.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 154398,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 55000,- til vedlikehold.

Energikostnader

Vedlegg 2

ARSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Christian Eie	Tronholberget 48
Styremedlem	Ingerid Flesland Standal	Tronholberget 42
Styremedlem	Steinar Sandvik	Tronholberget 20

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes i epost skadberggarasjie@styretommel.no, samt via Vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skadberg Allé Garasjesameie
Skadberg Allé Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929517202, og ligger i SOLA kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
Styret har hatt 5 styremøter i perioden. Viktige saker har vært opprettelse av serviceavtaler, samarbeid med utbygger da garasjen ennå ikke er ferdigstilt. Vedlikeholdsavtaler er implementert, brannøvelser skal avholdes sammen med boligsameiet. Vi har hatt en del utfordringer med fremmedparkering, nå er dette stort sett velfungerende. Billading gjennom ikke godkjente ledere har og vært en problemstilling. Vedtektene henvises det til som gjeldende regelverk.

Vedlegg 2

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26

Selskapsnummer: 1839 Selskapsnavn: SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Løslighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Energikostnadene er beregnet lavere da Garasjesameiet er tilknyttet Norgespris. Dette gjelder ialfall ut 2026.

Antall Ebliler øker i garasjen, og derav vil strømkostnaden øke. Dette har vi fra 01.01.26 endret på betalingsmåten. Vi var tilknyttet Charge 365 tidligere, nå faktureres hver enkelt a konto gjennom Obos. Dette vil bli avregnet halvårlig i starten og etter hvert årlig. Forbruket er basert på tidligere lading. Dette gjør at økonomien blir bedre da vi slipper alle gebyrene som var gjennom Charge 365.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skadberg Allé Garasjesameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Dette vil vurderes fortløpende.

Budsjettet er basert på **planlagte** inntekter og kostnader for året 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med politennummer 8169820. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belestes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Her må det lages en plan når endelig overtakelse av garasjen foreligger. Da vil styret lage en vedlikeholdsplan frem i tid.

Vedlegg 2



Standardveien 1 Postboks 393 Atnabru 0614 Oslo	OBOS Follo Haugenveien 13 1423 Ski	OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 Bergen	OBOS Nordvest Ystnesgata 6B 6003 Ålesund
Telefon: 22 86 55 00 E-post: eier@obos.no www.obos.no	OBOS Østfold Storgata 5 1607 Fredrikstad	OBOS Vestfold Storgaten 20 3126 Tønsberg	OBOS Midt-Norge Ranheimveien 9 7044 Trondheim
	OBOS Rogaland Lubergt 22 4022 Stavanger	OBOS Innlandet Vangsvægen 143 2321 Hamar	

Protokoll til årsmøte 2026 for SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 929517202
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 19:30, Langflåtveien 36, rett ved Obs Mariero (2. etasje Snap Drive).

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Steinar Sandvik er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammetiliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringer i frammetilisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sissel Jane Sandvik og Berit Østbø-Ingebrigtsen Solstad er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 20000

✓ Vedtatt.

7. Forbud mot lading av el-sykkel og moped, samt elsparkesykkel i garasjeanlegg.

Fremmet av: Ingerid Flesland Standal

Potensiell brannfare ved lading av el-sparkesykkel og sykkel, og elsykler i garasje.

Styrets innstilling
Styret ønsker at dette skal være en vedtektsendring at forbud mot lading av el-sykkel, moped samt el sparkesykkel i garasjen og tilstøtende sykkelrom forbys.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forbud mot lading av el-sykkel og moped, samt elsparkesykkel i garasjeanlegg.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret ønsker at dette skal være en vedtektsendring at forbud mot lading av el-sykkel, moped samt el sparkesykkel i garasjen og tilstøtende sykkelrom forbys.

✓ Forslaget ble vedtatt

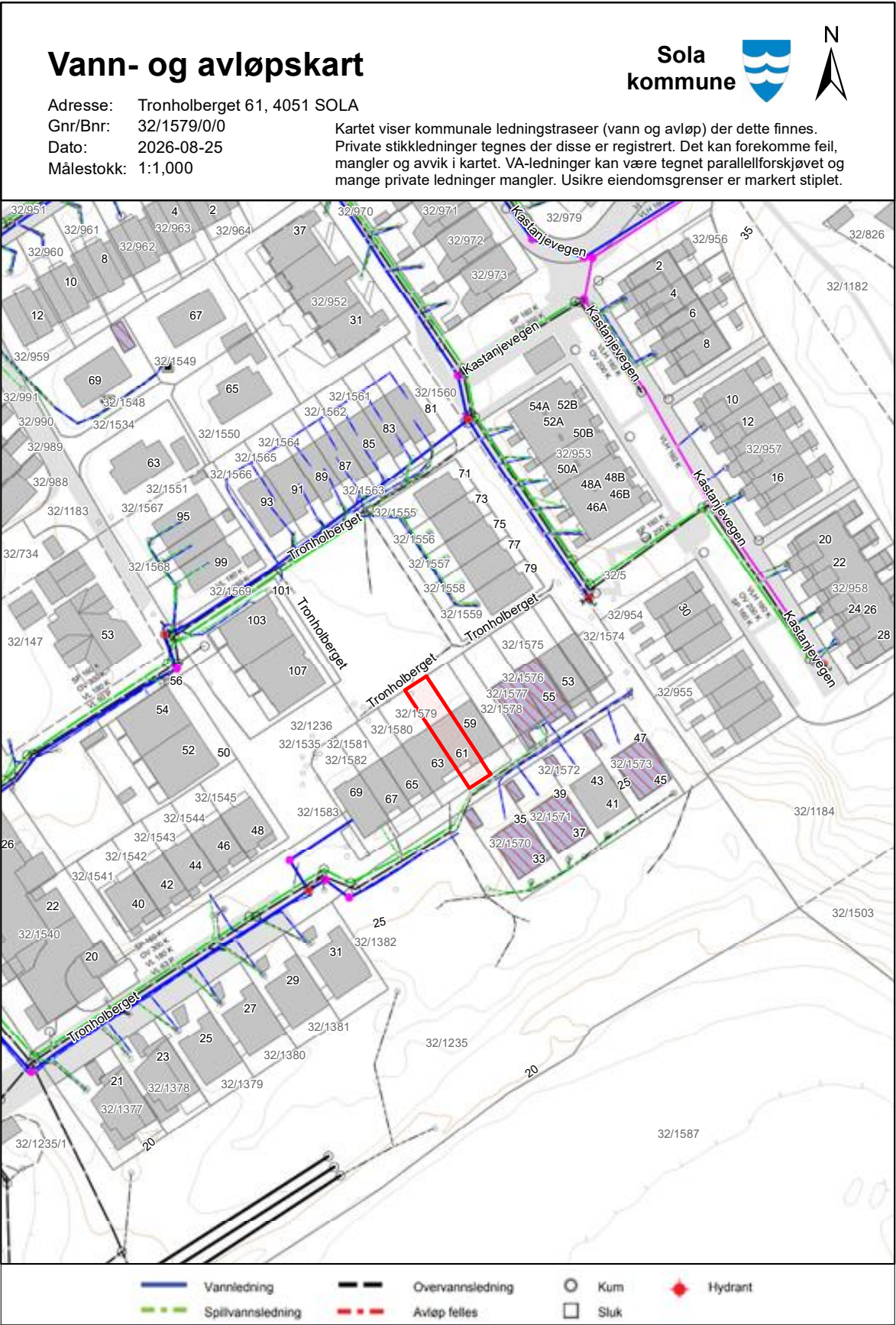
8. Valg av tillitsvalgte

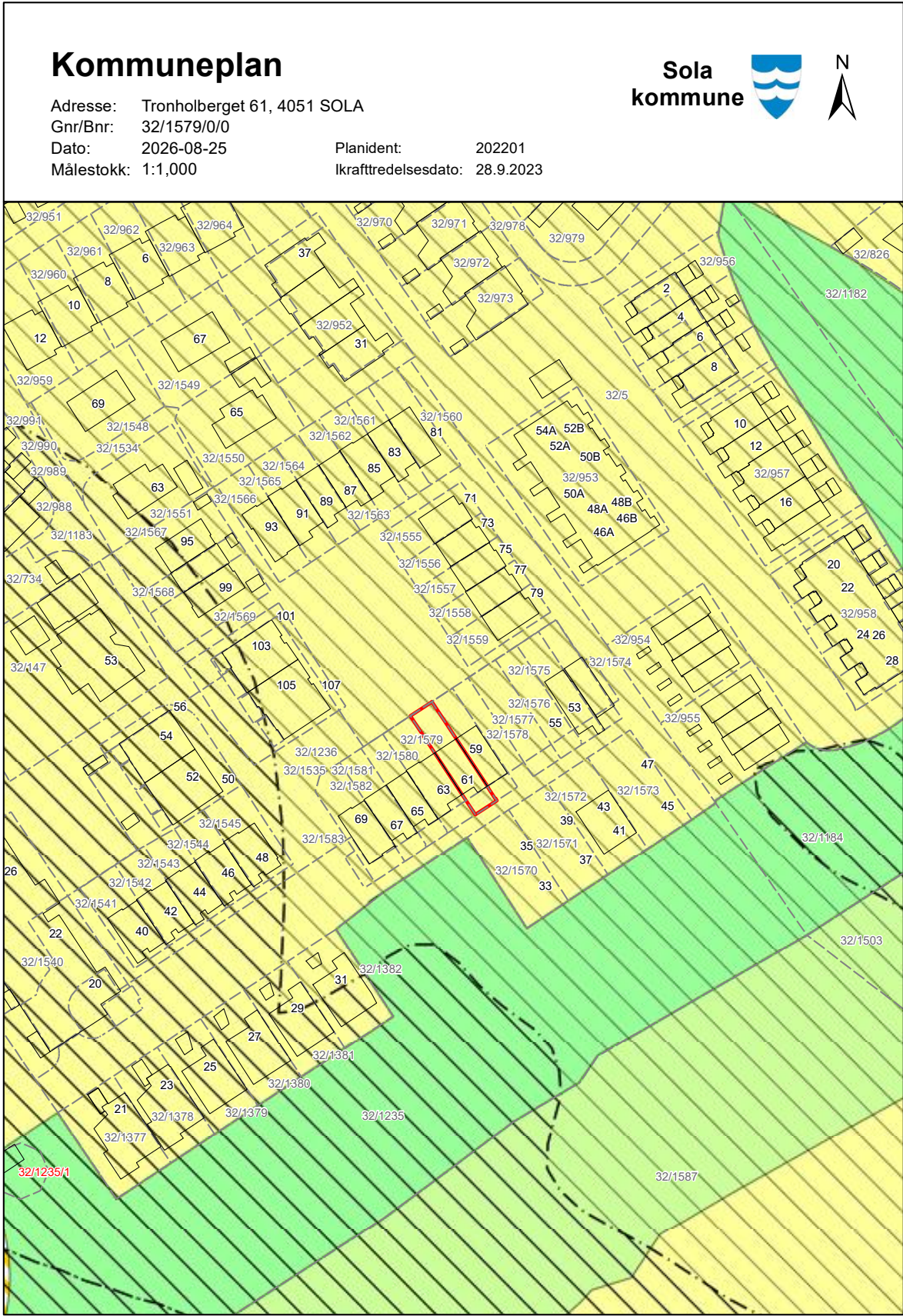
Vararepresentant til Styret

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Mellemstrand

Følgende stilte til valg:
Morten Mellemstrand







1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjøpesenter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Relatert til plan		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utsoppolisareal		
Gav og urendud		
Kombinert bebyggelse og anleggformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (se også)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivutslappspunkt		
Parkerings		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		



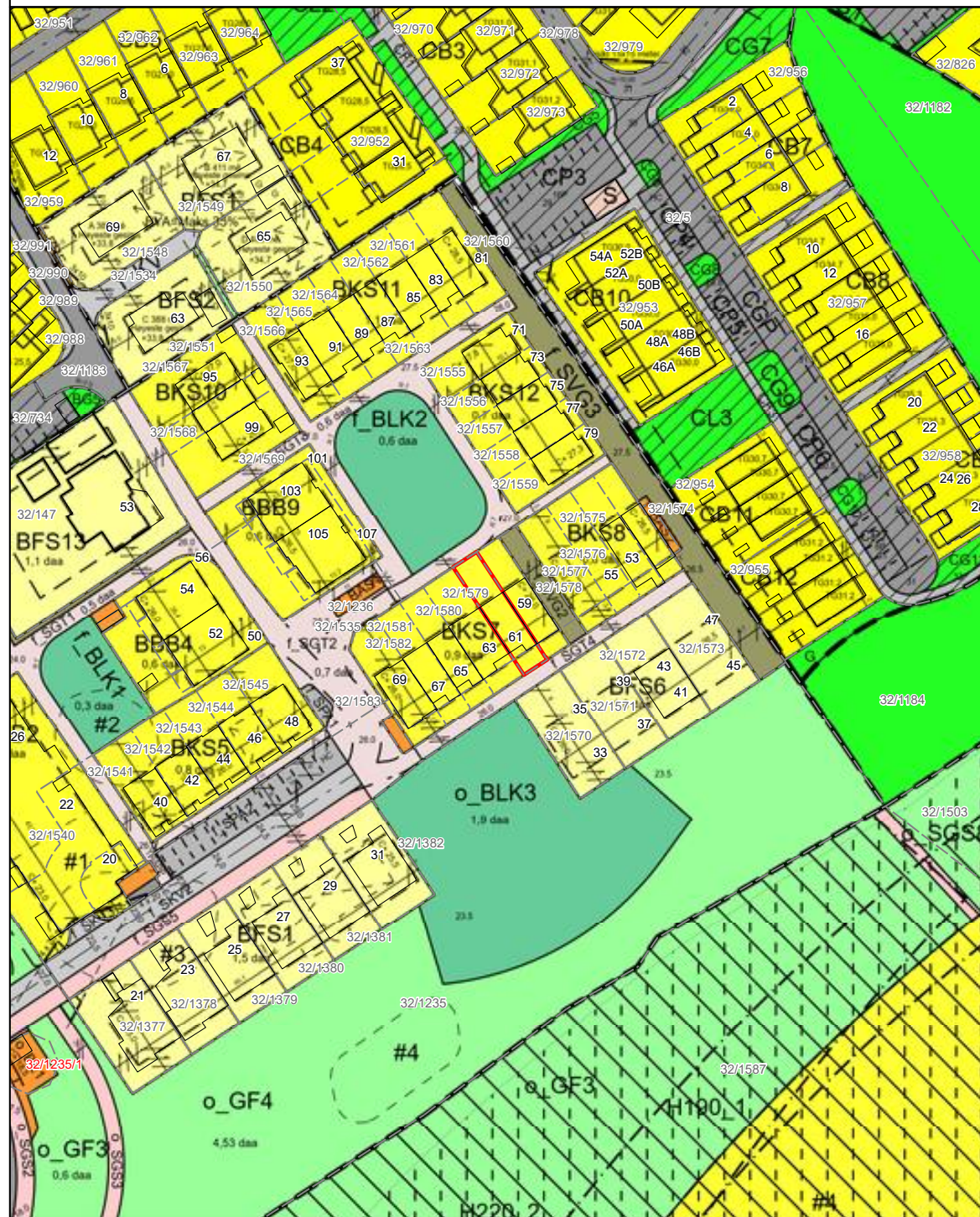
2 Tegnforklaring kommuneplan

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter		Flatesignatur		Flatesignatur, fremtidig	
Flater		Flatesignatur	Flatesignatur, fremtidig	Flatesignatur	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone					
KpSikringSone					
KpStøySone					
KpInfrastrukturSone					
KpGjennomføringSone					
KpAngittHensynSone					
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)					
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)					
Linjesymbol					
Nåværende		Fremtidig			
Tunnel 1		Tunnel 1			
Vermiv 2		Vermiv 2			
På bakken 3		På bakken 3			
Bro mv. 3		Bro mv. 3			
KpSamferdselLinje		KpSamferdselLinje			
Fjernveg		Fjernveg			
Hovedveg		Hovedveg			
Samleveg		Samleveg			
Adkomstveg		Adkomstveg			
Gang/sykkelveg		Gang/sykkelveg			
Sykkelveg		Sykkelveg			
Gangveg		Gangveg			
Turvegiutdrag		Turvegiutdrag			
Stikkvei		Stikkvei			
Jernbane		Jernbane			
Sporveg		Sporveg			
Tubane		Tubane			
Kollektivstasjon		Kollektivstasjon			
Spårbane		Spårbane			
KpJuridiskLinje		KpJuridiskLinje			
Bogegrense		Bogegrense			
Fotografert sje		Fotografert sje			
Fotografert sje		Fotografert sje			
Strandlinje sje		Strandlinje sje			
Strandlinje vassdrag		Strandlinje vassdrag			
Midlinje vassdrag		Midlinje vassdrag			
KpInfrastrukturLinje		KpInfrastrukturLinje			
Vann		Vann			
Kraftledning		Kraftledning			
Overvannstase		Overvannstase			
Punktsymbol		Punktsymbol			
KpSamferdselPunkt		KpSamferdselPunkt			
Vegkryss		Vegkryss			
Kollektivknutepunkt		Kollektivknutepunkt			

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tronholberget 61, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1579/0/0
Dato: 2026-08-25 Planident: 0554
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.5.2017

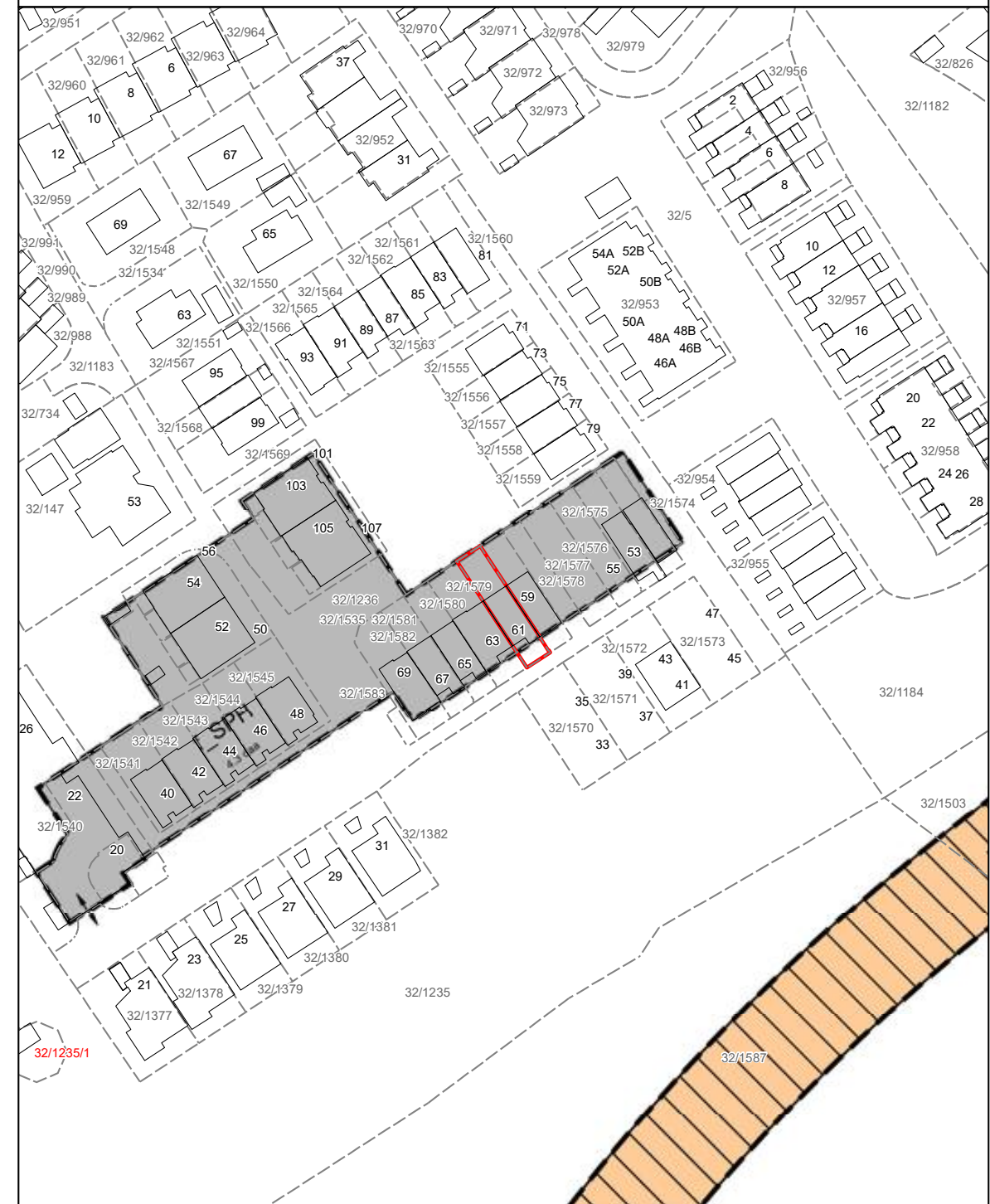
**Sola
kommune**



Reguleringsplan under bakken

Adresse: Tronholberget 61, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1579/0/0
Dato: 2026-08-25 Planident: 0554
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.5.2017

**Sola
kommune**



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontorlag	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang- og sykkelveg	
Gangveg/gangareis/veggate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt bandomål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadbane	
Trase for lastebane	
Stasjons-terminusbygg	
Holdeplass/platform	
Lasker/platformtak	
Tekniske bygg/strukturpinner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxobane	
Lufthavn - terminusbygg	
Lufthavn - hangar/terminalstraksjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kal	
Havneremiser	
Havnelager	
Molo	
Navgassprutallisjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittgående annehusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert annehusbebyggelse	
Gaardsanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittgående	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-bukk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturstasjon	
Foranlingslokale for religionsutvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiebytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Rastofluttvinning	
Stierbrudd og massestakk	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotellovernatting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Ideitanlegg	
Skianlegg	



Skolepatriase	
Ideitastasjon	
Næringsanlegg	
Gaardsane	
Motorsportanlegg	
Sykkelbane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsytingsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snabtanlegg i sjø og vassdrag	
Snabtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthushaas/baderus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekkeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelend	
Kemalorium	
Nedrevidde bygg og anlegg for grav- og urnelend	
Kombinert bebyggelse og anleggsmål	
Boligforretning	
Boligforretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Nærings/tjenesteyting	

1 Tegnforklaring reguleringsplan

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nærværende
Flater	
Objekttype	
Punkt/Objekt/Anlegg/Område	



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skole/levekommune	
Forlegningsplasser	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og rekreasjonsområder samt reindrift (LNR)	
LNR	
LNR for behovende tilleggs for landbruk og gressfylling	
Nærings/viksomhet basert på jordens ressurser	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNR-areal for særskilt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvernsområder	
Vern av kulturmiljø og kulturmiljø	
LNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



Småbathavn	
Bæylhavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lussetingsplasser	
Gylfalel eller oppvekstområde for yngel	
Avskultur	
Avskulturareal i sjø og vassdrag	
Avskulturareal i sjø og vassdrag med tilhørende landareal	
Fangstbasert levendebeholdning	
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 varesport	
Badsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nærværende
RpF areSone	
RpSikringsSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpJernomringSone	
RpAngittHensynSone	
RpÅndlegSone	
RpDetaljerSone	

[illegible]

- Gang-/sykkelveg
 - Annen vegg/unn – tekniske anlegg
 - Annen vegg/unn – grøntareal
 - Parkeringsplasser
 - Parkeringshus-/anlegg
- GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
- Friområde
 - HENSYNSONER (pbl § 12-6)
 - Frisiktsoner
- BESTEMMELESOMRÅDER (pbl § 12-7)

- Utforming
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

For delfelt med rekkehus og leiligheter skal hver enkelt rekke/blokk byggemeldes i egen byggemelding. Garasje/carport og gjerdet/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal i tillegg til etasjeplaner, snitt og fasadetegninger inneholde og gjøre rede

- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forestøttingsmur, gløder og bod samt skiltning ved utgåvel fra eiendom.
- Tegninger som viser prinsipper for levegger som tillates oppført innenfor deifeltet.
- Redegjørelse for materialbruk, kledning, taktekkning, fargebruk, rekkverk, terrasser, eventuelt i form av sjekkliste
- Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.
- Søknaad om tillatelse skal vise full utbygging av deifeltet, også dersom største byggetrinn ikke omfatter full utbygging. Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme deifelt ha felles søknaad om tiltak.
- Tiltak mot støy dokumenteres i henhold til §4.12.

§ 2.01 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkanleggs skil opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer for trafikktrealer skal også reddegjøre for opparbeidelse av tilstøtende arealer, for støttingsmurer, plassering og materialer til bruk for sikringsgjerd/tekkverk. Planene skal godkjennes av vegmyndigheten (Sola kommune v/ kommunalteknisk og/eller Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skilplan. Skilplan skal gjennomgås av Sola kommune før den sendes på høring hos Statens vegvesen.

Detalijplan for Varaberg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0554

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:		
Dato	Saksnummer	Beskrivelse
27.06.2019	19/510	Diverse endringer se vedtak
26.09.2017	17/486	Tillegg til pkt. 2.03 Avenning av overvann eller grunnvann mot naboelendommer skal ikke økes sammenlignet med dagens situasjon. Flomveger opptil 200-års nedbør skal utredes fra til resipient eller håndteres i planområdet. Det skal benyttes lukket fordrøyning i kombinasjon med lokal oversvømmelse av lekeplasser, grøntareal og parkeringsplasser.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1.00 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av mellom 83 og 88 nye boliger med tilhørende anlegg. Planen avklarer også utforming av areal for forretning/kontor og offentlig tjenesteyting iht. krav i plan 0410 Fv. 443 Forusbeen – g/s-veg.

Området reguleres til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
- Boligbebyggelse – fritliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Forretning/kontor/tjenesteyting
 - Energianlegg (trafo)
 - Renovasjonsanlegg
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
 - Lekeplass
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
- Kjøreveg
 - Gatenet/gågate

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste endring: 27.06.2019
Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.	
§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV	
§ 3.01 Tekniske planer og utomhusplan	
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan for planområdet. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune. Ved søknad om rammetillatelse skal det redogjøres for flomveier i henhold til § 4.11. Utomhusplanene skal samordne turvei og kvartalslekeplass og vise oppkopling mot eksisterende turvei i nordøst. Mot VA ledninger skal byggegrense være 4 meter. Bygging nærmere, må avklares med kommunalteknikk og søknad med beskrivelse og tegninger må være godkjendte før arbeid igangsettes. Tegning må vise minste avstand og forslag til sikring. Absolutt minimumskrav er 2,0 meter fra ytterkant ledning med fundament minimum 0,5 meter under bunn underste ledning.	
§ 3.02 Skolekapasitet	
Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før igangsettingstillatelse kan gis.	
§ 3.03 Adkomst til området	
Utbedring av kryss med Varbergvegen med fortau o_SGS4 og utvidelse av o_SKV1 fram til sving skal være utført før igangsetting av øvrige anleggsarbeider.	
§ 3.04 Støyforhold	
Støyskjerming av området i tråd med §4.12 skal være gjennomført før innflytting. Kommunen kan ikke gi ferdigattest før nødvendige støyreduserende tiltak er gjennomført.	
§ 3.05 Støving i anleggsperioden	
For å begrense støving fra anleggsområdet i byggetiden skal det gjøres nødvendige tiltak som vanning og lignede. Anleggsveier skal opparbeides med anleggsasfalt.	
§ 3.06 Krav til samtidig opparbeidelse	
Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides. Bilveier, gang-/sykkelveger og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis og være ferdig samtidig som tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk. Friområder og turveg i o_GF4 skal være ferdig etablert samtidig med tilgrensende lekeplass o_BUK3. Gatene o_SKV1 og f_SKV2 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12.	
Side 4 av 20	Detalplan for Varberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste endring: 27.06.2019
Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres akilart før opparbeiding av feltet starter. Renovasjonsteknisk plan som viser areal for lagring av avfall og adkomst for tømmebi skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis igangsettelsetillatelse i felt BOP og BKB.	
§ 2.02 Utomhusplan fellesarealer og friområder	
Sammen med søknad om tekniske planer skal det foreligge utomhusplan for uteområder i målestokk 1:500 og 1:200 som viser opparbeiding av grøntarealer, gatetun, lekearealer, parkeringsplasser, terrengbehandling, forstøtningsmurer, deplanting, inngjerding mm.	
§ 2.03 Vann og avløp	
Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet og tilfredstilte krav i gjeldende forskrift. Trykksoner må avklares med Sola kommune v/ kommunalteknikk ved utarbeiding av tekniske planer. Avløp for planområdet tilføres hovedledninger i Sola sentrum, som i dag har kapasitetsproblemer. Før det gis byggetillatelse til nye bygg, må avløpskapasitet for planområdet være sikret, enten gjennom bygging av nye hovedavløpsledninger, eller verksetting av andre tiltak som sikrer at belastningen på hovedledninger ikke økes. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Sola kommune v/avdeling kommunalteknikk, før byggetillatelse gis, og senest være gjennomført før det søkes om brukstillatelse. Avrenning av overvann eller grunnvann mot naboelendommer skal ikke økes sammenlignet med dagens situasjon. Flomveier opptil 200-års nedbør skal utredes fram til resipient eller håndteres i planområdet. Det skal benyttes lukket fordrøyning i kombinasjon med lokal oversvømmelse av lekeplasser, grøntareal og parkeringsplasser.	
§ 2.04 Støyskjerming	
Det skal etableres støyskjerming iht plankart etter krav i bestemmelse §4.12. Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, avklares gjennomtekniske planer.	
§ 2.05 Krav til bruk av kraner	
Skal det innenfor planområdet brukes flere tårnkraner samtidig der to eller flere bomber overstiger kotehøyde +45 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flyskring as om radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis rammetillatelse. Bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet tillates uten radioteknisk vurdering.	
§ 2.06 Farlige eller villedende lys samt laserlys rundt Stavanger lufthavn Sola	
Side 3 av 20	Detalplan for Varberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste endring: 27.06.2019
Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedbøst betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasttøpes i betong. Innhegning rundt private hager mot offentlig friområder bør utformes med vegetasjon eller umgås. Tette gjerder mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområdet. Nødvendige rekkverk/sikringsgjerder langs offentlig trafikkarealer skal utformes i henhold til gjeldende normer. Detaljering avgjøres i samråd med Sola kommune.	
§ 4.02 Bebyggelse	
Innenfor felt BB82, BB83, BB84 og BB89 skal det etableres til sammen: - minimum 12 leiligheter med mulighet for 3 eller flere soverom, - maksimum 12 leiligheter med areal mindre enn 60 m². Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av plankart med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele defelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse. Boder på terreng og innglassede arealer skal medregnes i BRA. Overbygget sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA, heller ikke når den er sammenbygget med resten av boligen. Bod, overbygget sykkelparkering, kjellertrapp, altan/balkong, tak over inngang, pergola og levegger kan plasseres utorfor eller bryte byggegrense. Minimum avstand 0,5 meter til fellesarealer, gatetun, leke- og friarealer. Maksimal høyde på bod og overbygget sykkelparkering er 2,6 meter, hvor bestemmelsene ikke tillater annet. Det skal være samstemte takformer og takvinkler for boliger, garasjer/carporter, boder og overbygget sykkelparkering i samme rekke. Boliger i samme rekke skal ha samstemte farger. Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjernet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Varmepumpe plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrense. For BB82 og BB83 tillates altan/terrasse innglasset for å sikres uteareal mot trafikkstøy. For øvrig bebyggelse betraktes hagestue og annen innglassing som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad. Levegger for boliger i samme rekke skal ha lignende utforming. Levegger skal utføres i samme materiale og farge som hovedfarge på huset. Maks lengde fra husvegg er 2,6 meter. Levegger kan ha skrå utforming med maks høyde ved husvegg 3,6 meter og maks høyde ved ytterkant 1,8 meter. Ved horisontal utforming er maks høyde 2,0 meter. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.	
Side 6 av 20	Detalplan for Varberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste endring: 27.06.2019
Offentlige gang- og sykkelveger o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 med tilkobling til o_SGS6, skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Offentlige friområder med turveg i o_GF4 skal være etablert eller sikret etablert for det kan gis brukstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Parkering f_SPA2 og f_SPH skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Gatetun f_SGT1 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84 og BKS5. f_SGT3 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. f_SGT2 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Kommuneplanens bestemmelser skal være opplytt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal. f_BLK1 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84 og BKS5. f_BLK2 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. o_BLK3 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Parkeringsplasser felt BKB som fjernes ved utbygging av undergang under Varbergvegen skal reetableres innenfor felt BKB før bygge- eller anleggsvirksomhet knyttet til utbygging av undergangen starter.	
§ 3.07 Kulturminner	
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner i henhold til § 9.02.	
§ 3.08 Overvannshåndtering	
Fordrøyningsløsninger for overvannshåndtering må være godkjent av kommunen før det kan gis byggetillatelse. Anleggene må være opparbeidet og satt i drift før det kan gis brukstillatelse.	
§ 4.00 FELLESBESTEMMELSER	
§ 4.01 Utforming og estetikk	
Det skal stiles høy estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.	
Side 5 av 20	Detalplan for Varberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste endring: 27.06.2019
Offentlige gang- og sykkelveger o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 med tilkobling til o_SGS6, skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Offentlige friområder med turveg i o_GF4 skal være etablert eller sikret etablert for det kan gis brukstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Parkering f_SPA2 og f_SPH skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Gatetun f_SGT1 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84 og BKS5. f_SGT3 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. f_SGT2 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Kommuneplanens bestemmelser skal være opplytt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal. f_BLK1 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84 og BKS5. f_BLK2 skal sikres ferdigstilt før gangsettingstillatelse for BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. o_BLK3 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BF51, BB82, BB83, BB84, BKS5, BF56, BKS7, BKS8, BB89, BKS10, BKS11 og BKS12. Parkeringsplasser felt BKB som fjernes ved utbygging av undergang under Varbergvegen skal reetableres innenfor felt BKB før bygge- eller anleggsvirksomhet knyttet til utbygging av undergangen starter.	
§ 3.07 Kulturminner	
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner i henhold til § 9.02.	
§ 3.08 Overvannshåndtering	
Fordrøyningsløsninger for overvannshåndtering må være godkjent av kommunen før det kan gis byggetillatelse. Anleggene må være opparbeidet og satt i drift før det kan gis brukstillatelse.	
§ 4.00 FELLESBESTEMMELSER	
§ 4.01 Utforming og estetikk	
Det skal stiles høy estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.	
Side 5 av 20	Detalplan for Varberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
§ 4.05 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning for beplantning.	
§ 4.06 Universell utforming Innenfor planområdet skal gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskel frie overganger m.m. Når gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredstillende stigningsforhold. Alle leiligheter i boligblokk BB82, og minimum 40 prosent av alle småhus/4- og 5-mannsboliger skal utformes som tilgjengelige boliger. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert delfelt hvilke boliger dette gjelder.	
§ 4.07 Uteoppholdsareal Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal på terreng, MUA, på minimum 30m² pr boenhet. Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som egne og felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gatetun. Hver bolig skal ha sol på minimum 50 % av uteoppholdsareal ved vårjevndøgn, 21. mars kl. 15:00. Eneboliger og rekkehus skal ha minimum hagedybde på 8 m dersom ikke annet er vist på plankartet. For leiligheter skal altan/terrasse være minimum 7 m².	
§ 4.08 Utomhusplan Det skal utarbeides overordnet utomhusplan for planområdet som viser opparbeidelse av friområder og grøntanlegg, og plan for skjøtsel av disse. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige. Det skal legges opp til beplantning med egnede trær og vegetasjon med vekslng i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Planen skal godkjennes av Sola kommune.	
§ 4.09 Formingsveileder Det skal utarbeides overordnet formingsveileder som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av byggesak i Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for boligbygging.	
§ 4.10 Planer for massehåndtering I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det	

Side 8 av 20 Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller lignende taktekkng. Nettstasjon eller energisentral skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Areal til felles parkering og boder under bygg og terreng samt kjeller uten rom for varig opphold og overbygget sykkelparkering ved boliger inngår ikke i BRA, angitt for hvert enkelt delfelt. Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti. § 4.03 Parkering For boliger med parkering i felles anlegg skal det etableres 1,5 parkeringsplass per bolig, herav skal 0,5 plass per boenhet avsettes til gjesteparkering. For boliger med parkering på egen tomt skal det etableres to parkeringsplasser for hver hovedboenhet på egen tomt med mindre annet er angitt i bestemmelsene for delfeltet. Etablering av underordnet leilighet utløser krav til en ekstra parkeringsplass. For BK8 tillates det inntil 32 parkeringsplasser til forretning og inntil 1,0 parkeringsplass pr 100m² BRA kontor. For BK8 og BOP tillates det inntil 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA tjenesteyting. I forbindelse med byggesaknad kan antal tillate parkeringsplasser kreves redusert etter til enhver tid gjeldende normer i Sola kommune og/eller etter vurdering av behov. Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede. Minst 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil. Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til 4 sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved alle sykkelparkingsanlegg for boliger (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler. Ved BK8 forretning/kontor/tjenesteyting skal det etableres sykkelparkering, minimum 2 plasser pr 100m² BRA. Plassene skal være overdekket. Ved o_BOP skal det tilrettelegges for minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.	
§ 4.04 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99.01A.	

Side 7 av 20 Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
Boligen skal bygges som tilgjengelig bolig. Minimum tomtbredde er 10,0 meter. Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, i tomtegrense mot nordøst og med minimum 1,5 meter avstand mot tomtgrense i sørvest. Takutstikk tillates å overskride byggegrense mot nabo i nordøst med inntil 0,4 meter. Carport/garasje tillates å overskride byggegrense med inntil 2 meter. Tak skal være flatt eller pulttak, maksimal gesimshøyde mot sørøst er 7 meter. Alternativt kan husene bygges med saktak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt meneshøyde 7,5 meter. Hver enebolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Minimum en parkeringsplass skal ligge innenfor byggegrense carport/garasje og overbygges med tak eller bygg. En parkeringsplass skal etableres i forlengelse av den overbygde plassen. Tak på overbygget parkering kan nyttes som takterrasse. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt. Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot nordvest, maksimal størrelse 5 m² BRA. Yttervegg mot nordøst skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk, hvor det er nabobygg nærmere enn 8 meter. Støyskjerming av uteplass på bakken skal utføres lokalt med kombinasjon av natursteinmur og glasskjerm. Tette støyskjermer/gjerder langs eiendomsgrenser mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområde. Det tillates etablert underordnet leilighet. Underordnet leilighet skal ha 1 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og 2 overdekte sykkelparkeringsplasser på egen tomt, og minimum 30 m² privat uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 15. Underordnet leilighet trenger ikke være tilgjengelig.	
§ 5.02 Delfelt BB82 - Boligblokk Det tillates oppført leilighetsbygg, med maksimum 16 boenheter. Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Maksimalt tillatt BRA for BB82 er 2200 m² Bygget kan bygges i tre etasjer. Den sørlige delen kan ha tre etasjer oppå parkeringsanlegg, denne er vist på plankartet med bestemmelsesområde #1. Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesimshøyde er 10,0 meter, og 13 meter i sørøst #1. Gesims mot sørvest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Alle mål er angitt fra golv 1. etasje/sokkeletasje angitt på plankart med kote C+. Alle leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger.	

Side 10 av 20 Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
redregjøres for håndteringen av dumpemasser og matloddressurer. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord i planområdet skal fjernes før anleggsstart, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. For fjerning påbegynnes må matjord testes for potetsytenematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting. § 4.11 Overvann Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunens overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Det skal redregjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redregjøres for hvordan overvann fra planområdet skal filteres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning. All form for lokal håndtering av overvann skal avklares med VA ansvarlig i Sola kommune og utføres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom. For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte innkjørsel/adkomst. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg. § 4.12 Støv Genseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 gjøres gjeldende for bebyggelsen. For å kompensere for flystøv skal skjerming mot vegtrafikkstøv tilfredsstillende skjerpede krav for gul sone på grunn av sunnstøv, det vil si at utendørs støynivå fra vegtrafikk skal tilfredsstillende 52 dB. Unntak gis for fasader som vender mot forusheen hvor det tillates overskridelse av genseverdien for vegtrafikkstøv. Dette gjelder for delfeltene BF51 og BB82. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for bebyggelsen: Alle boliger skal tilgang til stille side. Terrasser/altan uteplass skal skjermes. Fasadetiltak i hht. krav i NS8175 skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for BF51, BB82, BB83, BF56 og BK57. For o_BOP må det dokumenteres skjermingstiltak og fasadetiltak tilpasset krav for tiltenkt aktivitet/bygning.	
§ 4.13 Energi Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i alle nye bygg. Nettstasjon må være driftsatt med tilhørende ledningsanlegg før nye bygg kan tas i bruk.	
§ 5.00 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd) § 5.01 Delfelt BF51 - Eneboliger Det tillates oppført seks eneboliger i to etasjer og sokkel. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BF51 er 300 m².	

Side 9 av 20 Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste ending: 27.06.2019

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innlasset for å overskride byggegrense med inntil 2,0 meter mot nordøst.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 6 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m2 BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg f_SPH og/eller på bakkeplan nordøst for bolig. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

§ 5.05

Defelt BK55 – Rekkehus
Det tillates opptil fem rekkehus i to etasjer. Husene bygges opp på parkeringsanlegg. Maksimalt tillatt BRA for BK55 er 650 m².
Boligene skal ha minimum bredde på 6,0 meter, senter-senter vegg.
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter. Hele eller deler av takflaten tillates nyttet til takterasse.

Det tillates oppatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst maksimalt 5 m² BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m² BRA. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 4m2 i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt på husets sørøstside. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

Hver bolig skal ha sol på minimum 50 % av uteoppholdsareal ved vårvendøgn, 21 mars kl 15:00. Solforhold på uteplasser skal dokumenteres ved byggesøknad.

§ 5.06

Defelt BFS6 - Eneboliger
Det tillates oppført fire eneboliger i to etasjer og sokkel.
Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS6 er 300 m².
Boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.
Minimum tomtbredde er 9,0 meter.
Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, i motegrense mot nordøst og med minimum 1,5 meter avstand mot motegrense i sørvest. Takutstikk tillates å overskride mot nabo i nordøst med inntil 0,4 meter.
Tak skal være flatt eller pulttak, maksimal gesimshøyde er 7,0 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde 7,5 meter.
Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

Side **12 av 20** Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste ending: 27.06.2019

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innlasset for å sikre tilfredstillende støyforhold iht. bestemmelsen § 4.12. Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,0 meter mot nordøst.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 6 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m² BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg f_SPH og/eller på bakkeplan nordøst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

Støyskjerming av uteplass på bakken skal utføres lokalt med kombinasjon av natursteinmur og glasskjermer. Tette støyskjermer/gjerder langs eiendomsgrenser mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområde.

§ 5.03

Defelt BB8 3 - Femmannsboliger
Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer pluss sokkel, hver med fem boenheter.
Maksimalt tillatt BRA for BB83 er 790 m².
Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.
Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innlasset for å sikre tilfredstillende støyforhold iht. bestemmelsen § 4.12. Trapp og eventuelt heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,0 meter mot nordøst.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 6 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m² BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg f_SPH og/eller på bakkeplan nordøst for bolig. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

Støyskjerming av uteplass på bakken skal utføres lokalt med kombinasjon av natursteinmur og glasskjermer. Tette støyskjermer / gjerder langs eiendomsgrenser mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområde.

§ 5.04

Defelt BB84 - Firemannsboliger
Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer, hver med fire boenheter.
Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Maksimalt tillatt BRA for BB84 er 570 m².
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.

Side **11 av 20** Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste ending: 27.06.2019

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innlasset for å sikre tilfredstillende støyforhold iht. bestemmelsen § 4.12. Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,0 meter mot nordøst.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 6 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m² BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg f_SPH og/eller på bakkeplan nordøst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

Støyskjerming av uteplass på bakken skal utføres lokalt med kombinasjon av natursteinmur og glasskjermer. Tette støyskjermer/gjerder langs eiendomsgrenser mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområde.

§ 5.03

Defelt BB8 3 - Femmannsboliger
Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer pluss sokkel, hver med fem boenheter.
Maksimalt tillatt BRA for BB83 er 790 m².
Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.
Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innlasset for å sikre tilfredstillende støyforhold iht. bestemmelsen § 4.12. Trapp og eventuelt heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,0 meter mot nordøst.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 6 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m² BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg f_SPH og/eller på bakkeplan nordøst for bolig. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

Støyskjerming av uteplass på bakken skal utføres lokalt med kombinasjon av natursteinmur og glasskjermer. Tette støyskjermer / gjerder langs eiendomsgrenser mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområde.

§ 5.04

Defelt BB84 - Firemannsboliger
Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer, hver med fire boenheter.
Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Maksimalt tillatt BRA for BB84 er 570 m².
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.

Side **11 av 20** Detaljplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste ending: 27.06.2019

To rekkehus kan påbygges en tredje etasje med nordvestvendt takterasse, dybde minimum 3,0 meter. Maksimal gesimshøyde for denne etasjen er 9,0 meter.

Det tillates oppatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst på maksimalt 5m² BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m² BRA. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 4m2 i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt på husets sørøstside. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod. Sykkelbod kan stå i formålsgrense.

§ 5.09

Defelt BB89 - Firemannsboliger
Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer, hver med fire boenheter.
Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Maksimalt tillatt BRA for BB89 er 630 m².
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 7,0 meter.
Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Trapp og eventuelt heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,0 meter mot nordøst.
Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 6 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m2 BRA. Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg f_SPH og/eller på bakkeplan nordøst for bolig. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

§ 5.10

Defelt BK510 – Rekkehus
Det tillates tre rekkehus i to etasjer.
Maksimalt tillatt BRA for BK510 er 380 m².
Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.
Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,7 meter. Hele eller deler av takflater tillates nyttet til takterasse.
Det tillates oppatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst på maksimalt 5m² BRA, samt hagebod på husets sørvestside på maksimalt 3m² BRA. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter.
Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 4m2 i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt på husets nordøstside. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
Carport/garasje, frittstående eller sammenbygget, med bolig med maksimal gesimshøyde på 2,6 meter tillates plassert utenfor byggegrense med avstand minimum 1,0 meter til tomtsgrense i nordvest og søvest.	
Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. For hver bolig tillates i tillegg opptørrt bod i hagen, maksimal størrelse 5m² BRA. Taket på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,6 meter.	
Blidukomst til BFS13 skal skje fra eksisterende Skadberg Allé i nordvest.	
§ 5.14 BOP – Offentlig tjenesteyting	
Det tillates bygg med formål offentlig tjenesteyting.	
Maksimalt tillatte BRA er 1000m². Parkeringsareal under bakken inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA.	
Maksimalt tillatt kotehøyde på bygg er + 25,0 moh.	
Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen.	
Avfallshåndtering skal integreres i bygg og/eller håndteres i nedsenkede avfallsbeholdere.	
§ 5.15 BK8 - Forretning/kontor/tjenesteyting	
Det tillates opptørrt bygg med kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Adkomst skal være fra o_ SKV1, som vist på plankart.	
Maksimalt tillatte BRA er 2400m². 2000m2 BRA i vest og 400m2 BRA i øst. Av disse kan maksimalt 1000m² BRA nyttes til forretning (dagligvarehandel). Parkeringsareal under bakken inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA.	
Maksimalt tillatte gesimshøyde er 10,0 meter fra gulv 1. plan, angitt på plankart. Topp gulv kan justeres med inntil +/- 50 cm for optimalisert terrengtilpassing.	
Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner.	
Parkeringsplasser skal mykes opp med beplantning eller lignende.	
§ 5.16 o_BE - Erganjanlegg	
o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon.	
Trafo/nettstasjon skal bygges inn i terreng. Trafoen skal plasseres på ca. kote 18,5 for å sikres mot oversvømming ved flomsituasjon i undergang/på gang- og sykkelveg. Foran trafoen skal det etableres et areal på ca. 2 x 3 m i nivå med trafoen for å sikre at transformator og annet utstyr kan heises på plass og monteres inne i trafobygget.	
§ 5.17 o_BRE – Renovasjonsanlegg	
o_BRE1 og o_BRE2 er satt av til renovasjonsanlegg for boligene i felt BFS1 – BKS12. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere. BFS13 skal nytte renovasjonsløsning for Skadberg Allé.	
o_BRE3 er areal avsatt til offentlig formål miljøstasjon med nedgravde containere	
§ 5.18 f_BAS - Trapp/adkomst til nedgravd parkeringsanlegg	
Side 16 av 20	Detailplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
Det skal sikres kjørbart areal for søppebil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flytebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje for regulert kant kjørbane. Kjørbart areal må ha kjøre sterkt dekke og holdes fri for beplantning, møblering og andre elementer som hindrer framkommeligheten. Annet areal i gatetun som det er mulig å kjøre på skal også opparbeides med kjøresterkt dekke. Ved innkjøring til gatetunet skal det skiltes med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.	
Det skal sikres adkomst fra gatetun til tilgrensende boligfelt i øst. Adkomst skal etableres til eksisterende lekeplass og til eksisterende parkeringsplass mot øst.	
Nivåforskjell mellom felles gjesteparkering SPA2 og gangveg mot nord skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke redusere gangareal regulert til 2m.	
§ 6.03 o_SGS – Gang- og sykkelveg	
Områdene regulert til o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 skal være offentlige. Gang- og sykkelvegene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.	
§ 6.04 o_SVT – Annen veggrunn – tekniske anlegg	
o_SVT er offentlige arealer til tekniske løsninger i og langs offentlige veganlegg. Arealene kan opparbeides som trafikkøyer eller nyttes til forstøtningsmurer. Det tillates etablert rekkverk og sikringsgjerd.	
§ 6.05 o_SVG – Annen veggrunn offentlig – grøntareal	
Områder regulert til o_SVG skal opparbeides som grøfter, skråninger og/eller grøntrabatter. Det tillates etablert rekkverk og sikringsgjerd. Terrengingrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.	
Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær skal i størst mulig utstrekning bevares.	
§ 6.06 f_SVG – Annen veggrunn felles--grøntareal	
Innenfor f_SVG2 kan det etableres trapp til parkeringskjeller f_SPH, som alternativ til trapp i f_BAS2. Fra ev. trapp ut til gatetun f_SGT3 og f_SGT4 skal det etableres passasje med fast underlag, med minimum bredde 2 m. Dersom det ikke etableres trapp i f_SVG2 skal området opparbeides med beplantning og tråkeller.	
f_SVG3 skal opparbeides som gatetun mellom BFS6 og BKS11. Det skal etableres gangsti fra gatetun til friområde o_GF4 i øst og gangforbindelser til nabofelt i nordøst. Beplantning og utførelse/plasering av gangstier skal avklares i utomhusplan.	
§ 6.07 f_SPA - Parkeringsplasser	
f_SPA2 er felles gjesteparkering for delfeltene BFS1, BBR2 – BBR4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBR9 og BKS10 - BKS12.	
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. På f_SPA2 er disse parkeringsplassene merket med HC på plankartet.	
Side 18 av 20	Detailplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
§ 5.11 Delfelt BKS11 – Rekkehus	
Det tillates opptil syv rekkehus i to etasjer.	
Maksimalt tillatt BRA for BKS11 er 1040m².	
Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.	
Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.	
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordvest er 7,0 meter. Hele eller deler av takflater tillates nyttet til takterasse.	
Tre av rekkehus kan påbygges en tredje etasje med nordvestvendt takterasse, dybde minimum 3,0 meter. Maksimal gesimshøyde for denne etagen er 9,0 meter.	
Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst på maksimalt 5m² BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m² BRA. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 4m2. Forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt på husets sørøstside. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.	
§ 5.12 Delfelt BKS12 – Rekkehus	
Det tillates seks rekkehus i to etasjer.	
Maksimalt tillatt BRA for BKS12 er 560 m².	
Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.	
Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,7 meter. Hele eller deler av takflater tillates nyttet til takterasse.	
Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst på maksimalt 5m² BRA, samt hagebod på husets sørvest side på maksimalt 3m² BRA. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 4m2. Forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt på husets nordøstside. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.	
§ 5.13 Delfelt BFS13 – Eksisterende enebolig- foreteting	
Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med enebolig/rekkehus/blokkbebyggelse med opptil fem boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BFS13 er 900m².	
Minimum halvparten av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.	
Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene. Hver bolig skal ha et sør- eller vestvendt uteoppholdsareal på minimum 90 m².	
Maksimal gesimshøyde for flatt eller pulttak er 7,0 meter. For saltak er maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter. Maksimal høyde topp gulv i hovedplan er +25 moh.	
Side 15 av 20	Detailplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 11.05.2017 Dato for siste ending: 27.06.2019
Innenfor f_BAS kan det etableres adkomst til nedgravd parkeringsanlegg f_SPH. Det er ikke krav til universell utforming av disse adkomstene, da universell tilgjengelighet til parkeringsanlegget er sikret av heis i boligblokken BBR2.	
f_BAS1 og f_BAS3 skal etableres som vist på plankartet. f_BAS2 kan plasseres som vist på plankart, alternativt kan det etableres trapp innenfor f_SVG2. Dersom f_BAS2 ikke benyttes til trapp, skal arealet ses i sammenheng med tilstøtende areal f_SVG3.	
Utgang fra trapp f_BAS3 skal være orientert mot gatetun f_SGT1. Ev. tak på trapperom på f_BAS3 skal være skråtak for å minimere skyggevrkning på hageareal til BBR4.	
§ 5.19 f_BLK og o_BLK - Lekeplass	
Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.	
f_BLK1 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for delfeltene BFS1, BBR2 – BBR4 og BKS5.	
f_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for delfeltene BFS6 og BKS7 – BKS8, BBR9 og BKS10 – BKS12.	
o_BLK3 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass.	
Kvartalslekeplass o_BLK3 skal skjermes mot trafikkstøy fra Forusbeen. Støyskjermer med lengde over 30 meter skal brytes opp og tilpasses terrenget. Støyskjerming skal utformes med bestandige materialer med tanke på robusthet og enkelt vedlikehold.	
<i>Skjermings tiltakene skal utformes med variasjon i materialbruk og den visuelle høyden skal være lav. Detaljering og plassering av skjermingstiltak godkjennes i tekniske planer for kvartalslekeplass og friområde.</i>	
§ 5.00 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)	
§ 6.01 o_SKV og f_SKV - Kjøreveg	
Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Sør-Rogaland.	
o_SKV1 skal være offentlig kjøreveg.	
f_SKV2 skal være felles kjøreveg for boligene i delfelt BFS1, BBR2 – BBR4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBR9 og BKS10 - BKS12.	
§ 6.02 f_SGT – Gatetun	
Arealene merket f_SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides med variert dekker. Asfalt skal begrenses.	
f_SGT1, f_SGT2, f_SGT3 og f_SGT4 skal være felles for boligene i delfelt BFS1, BBR2 – BBR4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBR9 og BKS10 - BKS12.	
I nordvest tillates det kjøring fram til eiendommen BFS13. Det skal monteres sporsluse eller bom i gatetun for å hindre innkjøring med bil videre inn i planområdet.	
Side 17 av 20	Detailplan for Varaberg PlanID 0554

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste ending: 27.06.2019

Innenfor området vist med bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelse i tre etasjer over parkeringsokkel.

§ 9.02 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner. De aktuelle automatisk freda kulturminner er markert på plankartet med bestemmelsesområde og påskriften #2, #3 og #4. Følgende automatisk freda kulturminner skal graves ut før gjennomføring av tiltaket:

#2 ID 216501
#3 ID 216503
#4 ID 217017

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste ending: 27.06.2019

§ 6.08 f_SPH – Parkeringsanlegg
Parkeringsanlegget f_SPH skal være felles for delfeltene BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS9, BBB9 og BKS10 - BKS12. Parkeringsanlegget skal i tillegg inneholde sykkelparkering og boder.

Parkeringsanlegget plasseres under bakken som vist på plankart. Den del av parkeringsanlegget som ligger under BBB2 tillates å ha synlig fasade mot sørvest. Fasaden skal dekes/forblendes med beplantning, naturstein, trespliler eller på annet vis bearbeides for å fremstå som en titalende del av bebyggelsen. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

§ 7.00 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
§ 7.01 o_GF - Friområde

Friområdene o_GF2, o_GF3 og o_GF4 skal være offentlige friarealer. Områdene skal opparbeides med trær og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon og større trær skal i størst mulig utstrekning bevares.

Støyskjerm for lekeplass o_BK3 i friområdet skal opparbeides som en del av grøntområdet. Støyskjerm med lengde over 30 meter skal brytes opp og tilpasses terrenget. Støyskjerming skal utformes med *bestandige materialer* med tanke på robusthet og enkelt *vedlikehold*. *Skjermingstiltakene skal utformes med variasjon i materialbruk og den visuelle høyden skal være lav*. Detaljering og plassering av skjermingstiltak godkjennes i tekniske planer for kvartalslekeplass og friområde.

Området er en del av et overordnet grøndrag, og det skal sikres turveforbindelse gjennom o_GF4 til eksisterende friområde i nordøst. Turvegen skal utformes i tråd med gjeldende norm for utearealer. Det skal sikres gangveforbindelse gjennom o_GF2 fra gatetun/gangsti til o_SGS1 (mot butikken).

Det skal sikres adkomst til eksisterende trafostasjon gjennom o_GF2. Adkomst med nødvendig parkeringsareal opparbeides med kjørestert dekke.

Ved utforming av alle tiltak skal det tas hensyn til natur og landskap.

§ 8.00 HENSYSSONER (pbl § 12-6)
§ 8.01 Frisiktsoner

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkelstående høystammede trær kan tillates.

§ 9.00 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl § 12-7)
§ 9.01 Utforming #1

Side 19 av 20

Detailplan for Varaberg

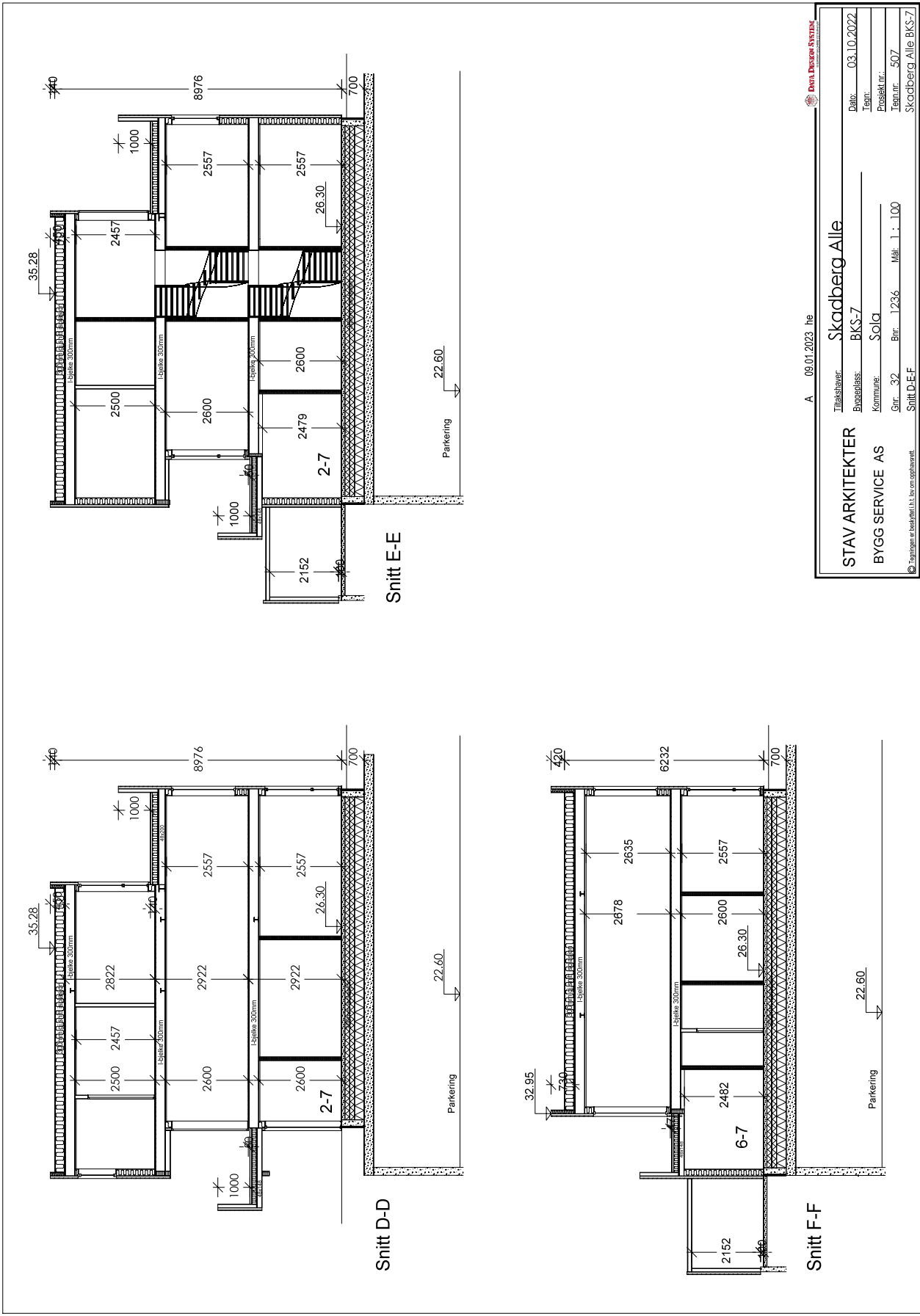
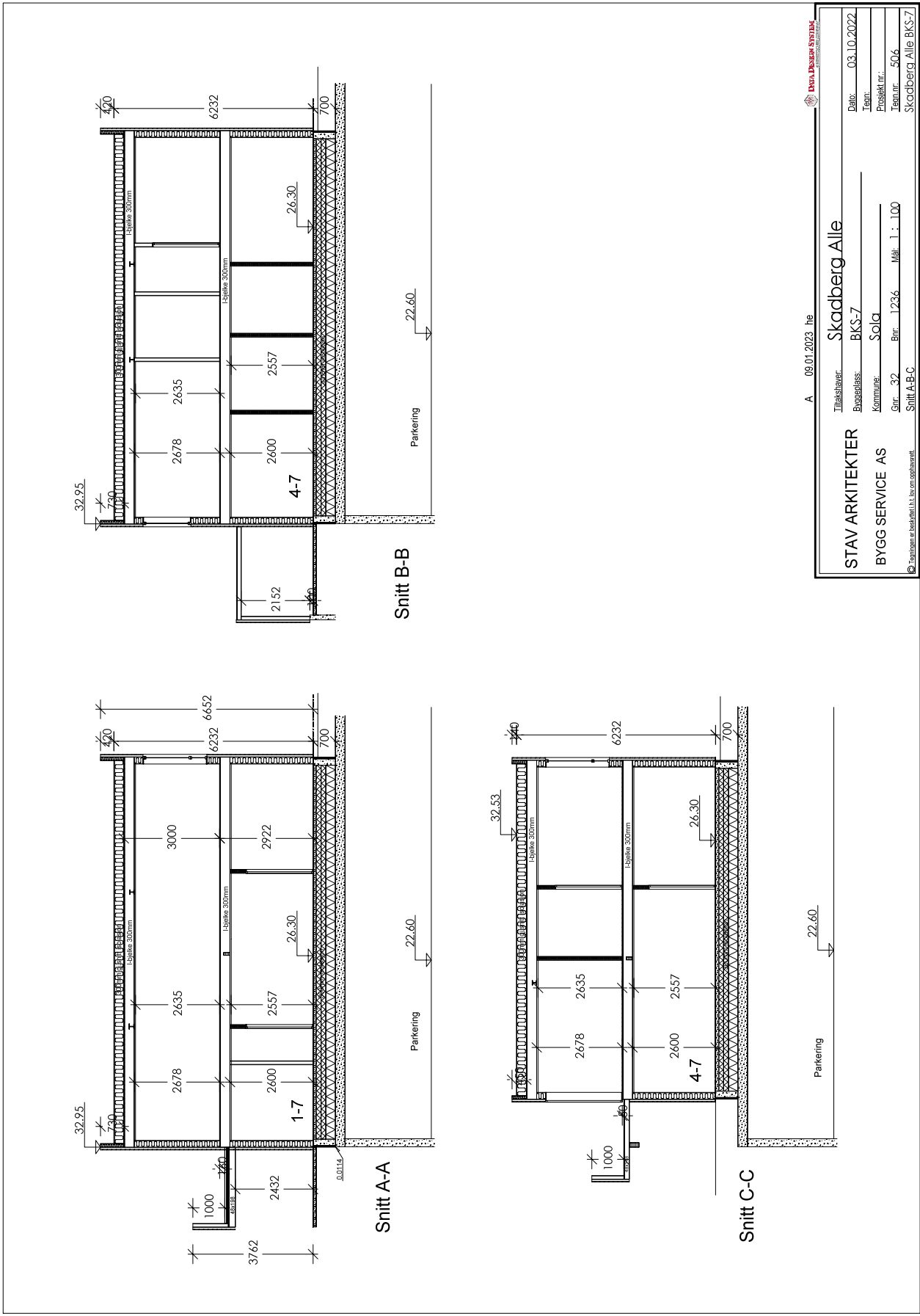
PlanID 0554

PlanID 0554

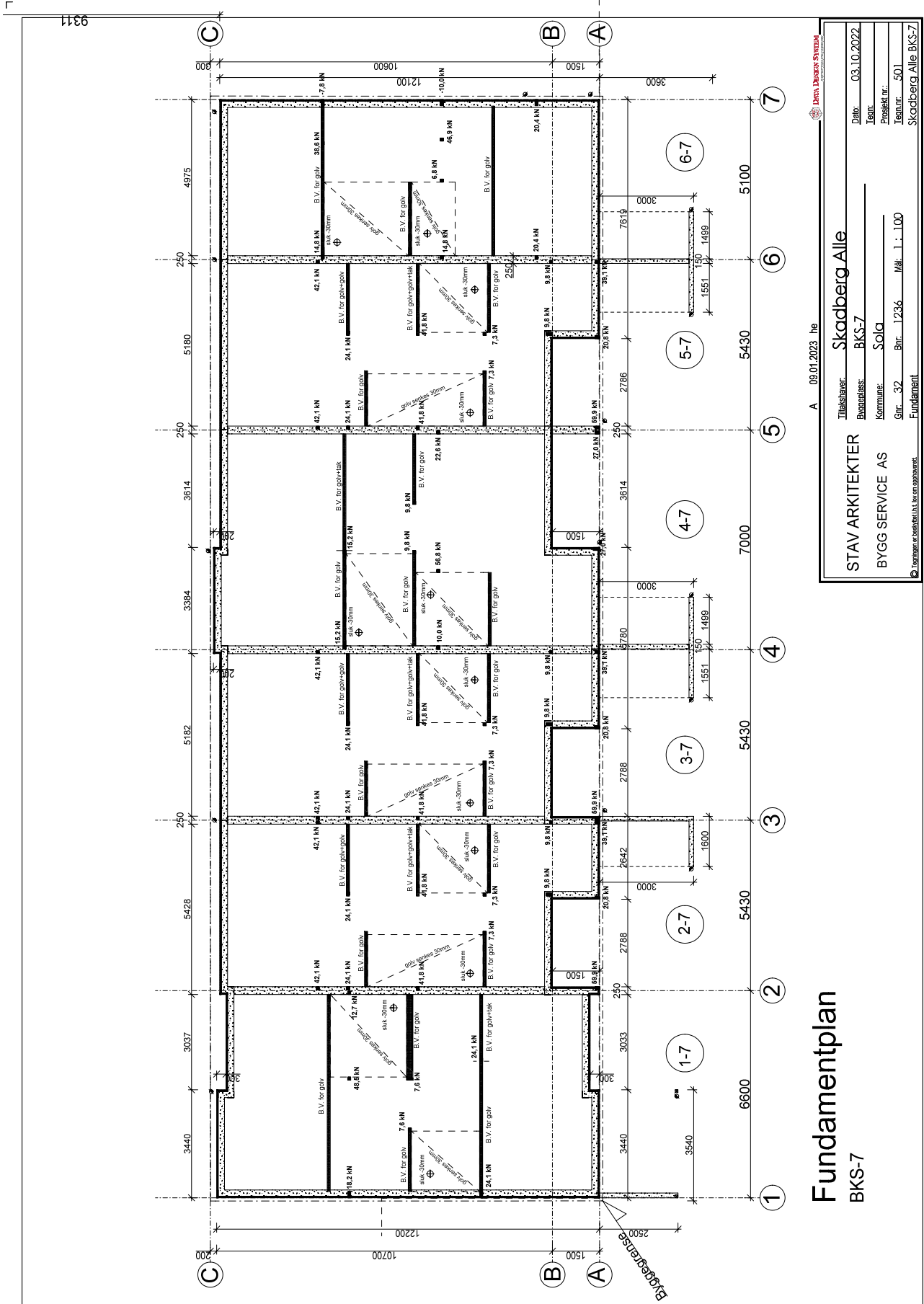
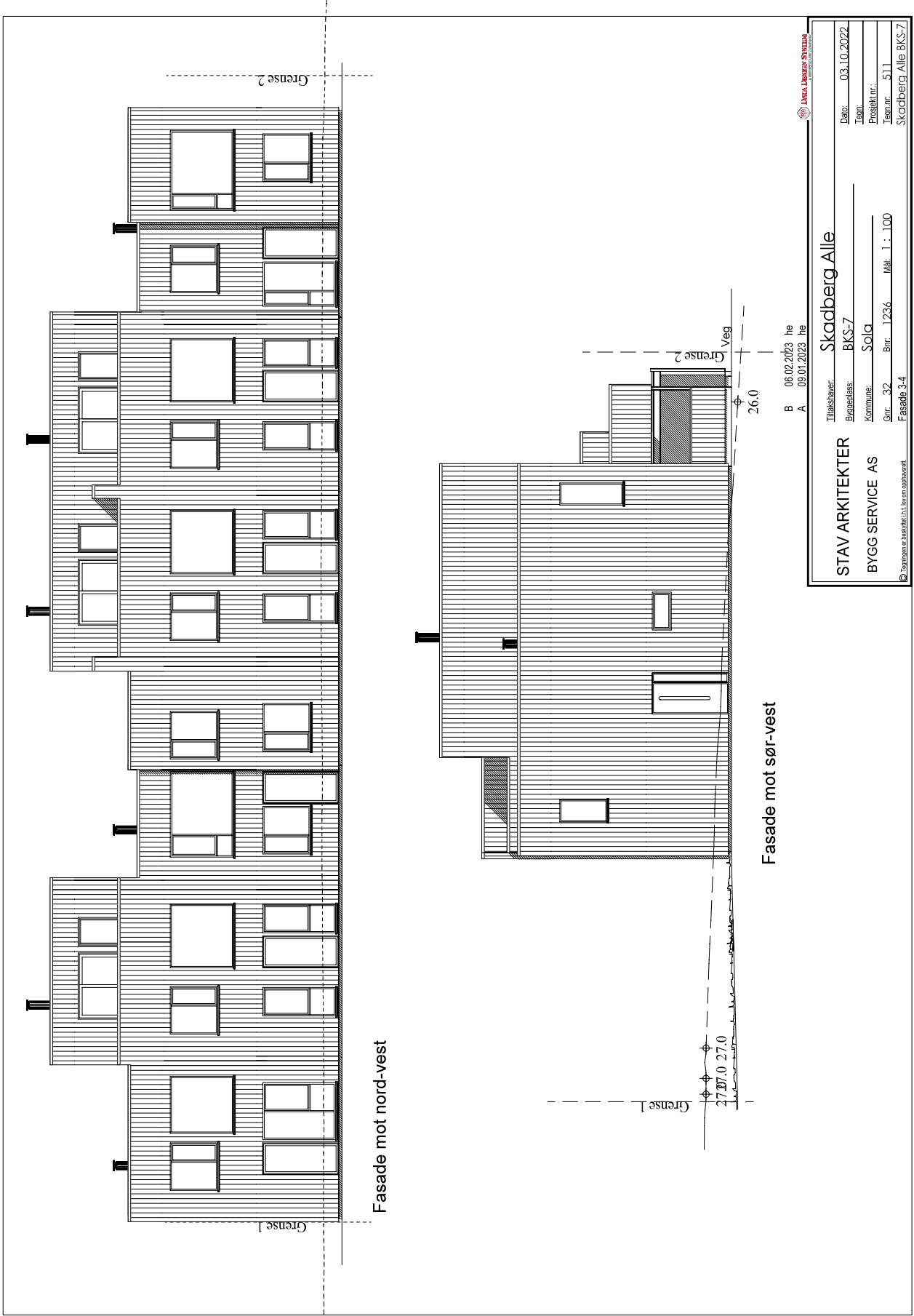
Side 20 av 20

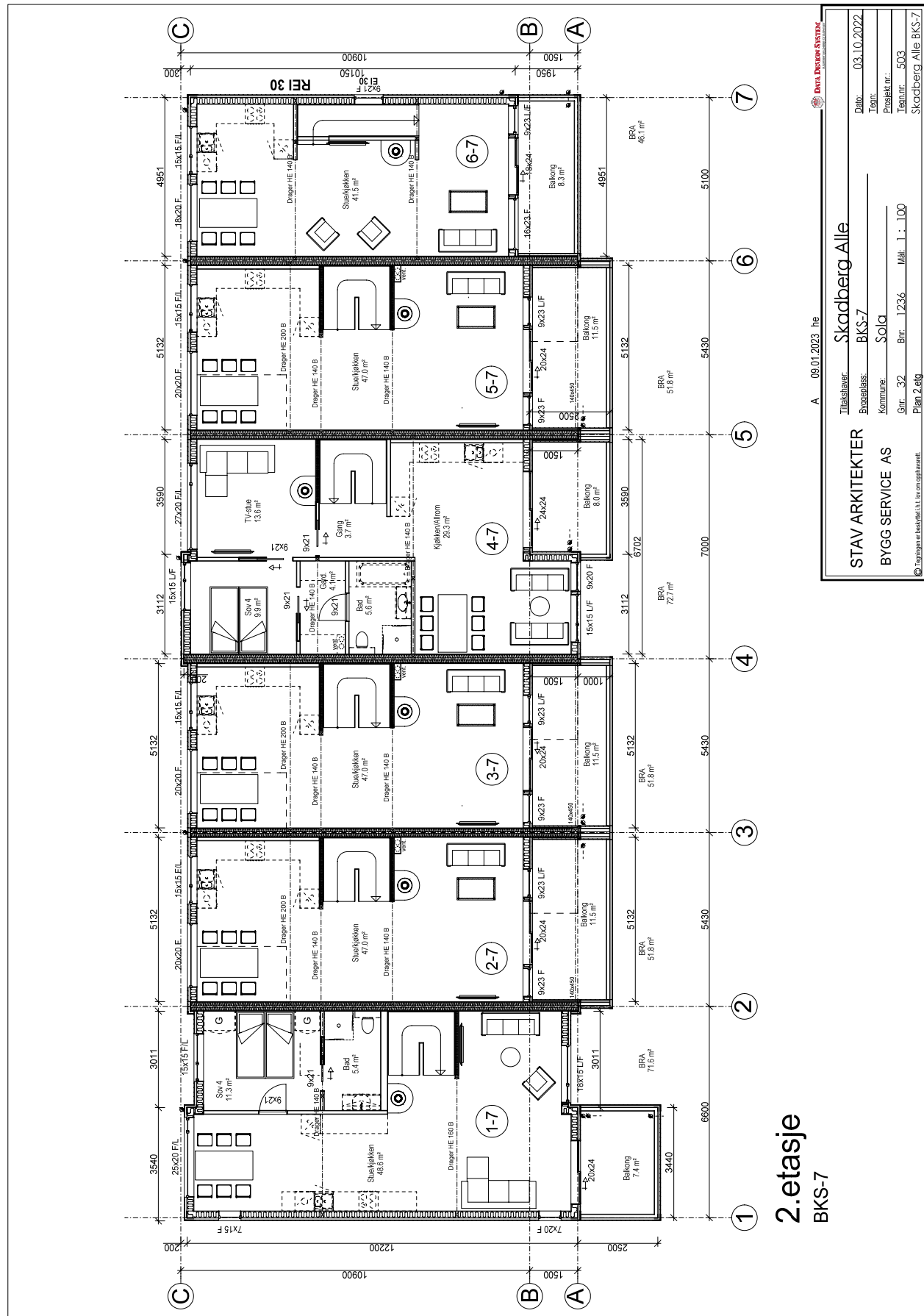
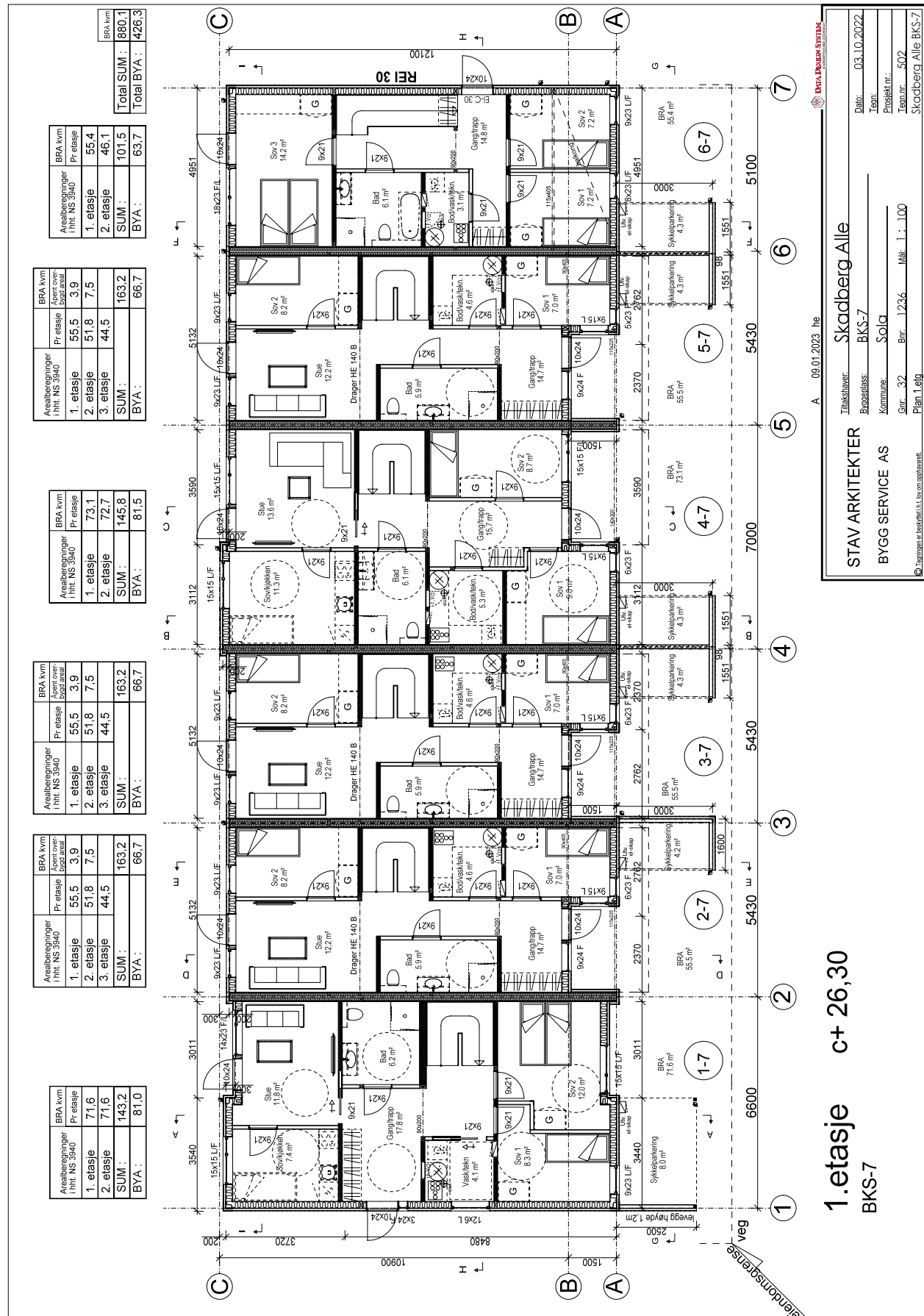
Detailplan for Varaberg

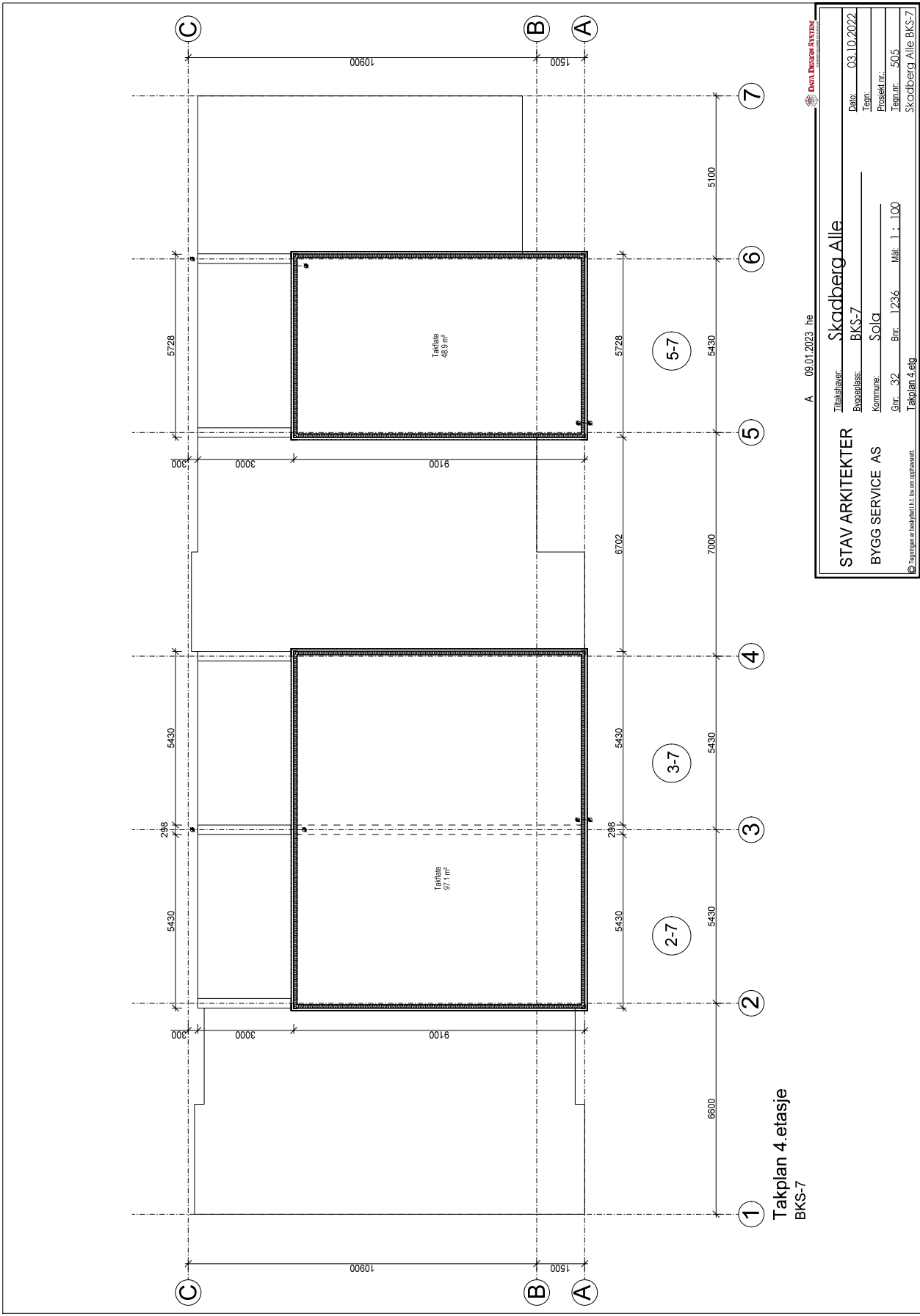
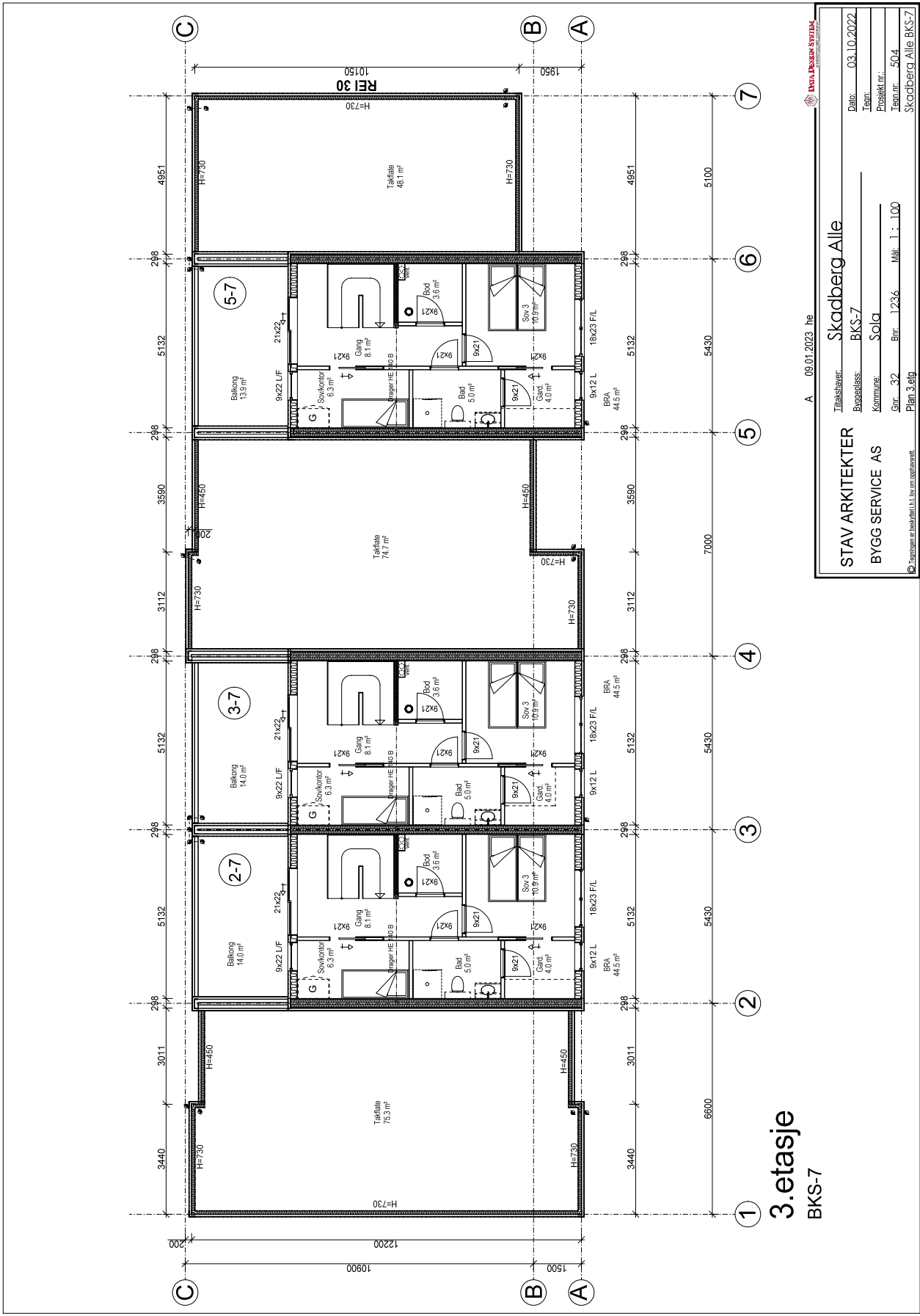
		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Vår ref: 23/861			
Ansvarlig søker: Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER		Tiltakshaver: Skadberg Allè 55 As Postboks 21 4097 SOLA			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR					
Adresse: Tronholberget 61, 63 og 65		Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1579, 1580, 1581	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Tre rekkehusboliger					
Vedtaksdato 30.01.2026	Saksnummer 23/861				
Vi visert til søknad om midlertidig brukstillatelse datert		28.01.2026			
På bakgrunn av søknad om brukstillatelse, og under forutsetning av at arbeidene for øvrig er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven (pbl.) med underliggende regelverk, gis det i henhold til pbl. § 21-10 midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak.					
	x	Hele tiltaket			
	x	Følgende del av tiltaket	Tronholberget 61, 63 og 65		
Ferdigattest må søkes om når nedenstående arbeid er utført.					
- Sluttmontering sanitærutstyr i bolig nr. 4 - Sluttrapport bygningsavfall					
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			JA	NEI	x
Frist for søknad om ferdigattest 01.04.2026					
Merknader: Ferdigmelding for sanitærarbeider må innsendes til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk. Stikningsdata sendes på SOSI-fil til Sola kommune, seksjon byggesak. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Det er søkers ansvar at byggeprosjektet avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.					
Gebyr: Faktura i henhold til gebyrregulativ blir ettersendt.					
Sted Sola	Dato 30.01.2026	Stempel/underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			













Attestert kopi av dok.nr. 2024/1541663/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:37

Side 1 av 2



Rettighetserklæring - Trappeoppgang

På gårds- og bruksnummer 32/1236 i Sola kommune (Eiendommen) skal det tinglyses en rettighet for gårds- og bruksnummer 32/1535, videre omtalt som Rettighetshaver.

Trappeoppgang

Rettighetshaver skal ha bruksrett til tre trappeoppganger som er lokalisert på Eiendommen. Lokasjonen av trappeoppgangene fremkommer av vedlagt kart.

Drift, vedlikehold og utskiftning

Rettighetshaver skal også ha rett til å foreta drift, vedlikehold og utskiftninger for å ivareta bruksretten. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i Eiendommen, skal Eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet, evt. skader skal erstattes.

Kostnader

Rettighetshaver skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene som følge av utøvelse av rettighetene som er angitt ovenfor.

Sted/dato Sola - 6 / 6 / 2024

For hjemmelshaver til gårds- og bruksnummer 32/1236 i Sola kommune, SKADBERG ALLÉ 55 AS org.nr. 913 622 812.

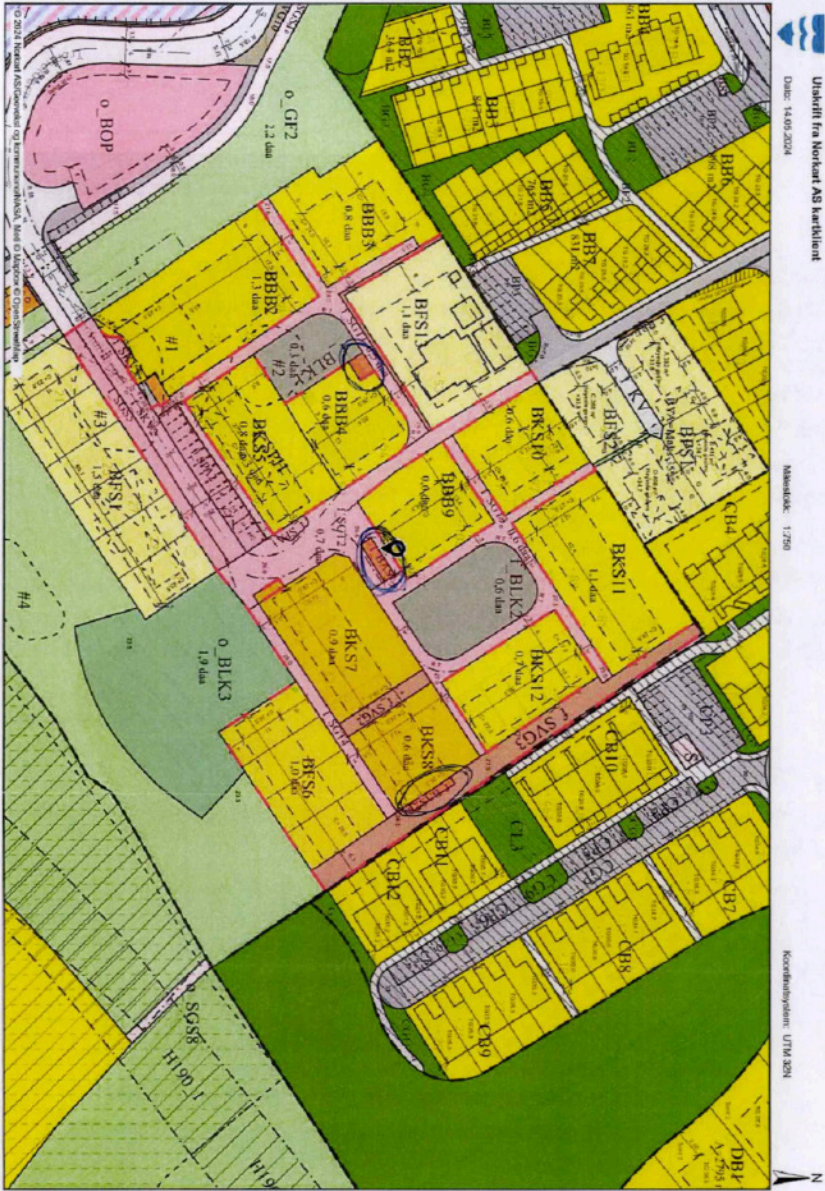
EDVARD JEKTEBERG

BESKYTTET



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1541663/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:37

Side 2 av 2



BESKYTTET



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719336/200
Attestingstidspunkt 2026-08-24 10:36

Side 1 av 6



ERKLÆRING/AVTALE OM:

FERDSEL- og ADKOMSTAREALER, LEK/REKREASJON OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

FOR EIENDOMMENE

Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545 og gnr.32 bnr. 1535 og gnr. 32 bnr. 1236 og SENERE FRADELTE EIENDOMMER, I SOLA KOMMUNE,

SAMT PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

1 Ferdselsrett- og adkomstrett

Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, og senere fradelte eiendommer fra gnr. 32, bnr. 1236 gis vederlagsfri adkomst- og ferdselsrett på alle gangveier og kjørbare veier over bnr. 32, bnr. 1236, som vist på bilag 1)

2 Lek, opphold og rekreasjon

Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545 og senere fradelte eiendommer fra gnr. 32, bnr. 1236 gis vederlagsfri bruksrett til arealer avsatt for lek, rekreasjon opphold på gnr. 32, bnr. 1236, som vist på bilag 1).

3 Gjesteparkering

Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42 gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545 og senere fradelte eiendommer fra gnr. 32 bnr.1236 gis vederlagsfri bruksrett til arealer avsatt for gjesteparkering på gnr. 32, bnr. 1236, som vist på bilag 2)

4 Teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545 og gnr 32 bnr 1535 og gnr. 32 bnr.1236 og senere fradelte eiendommer fra denne skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg.

Rettighetshaverne etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

BESKYTTET

29/06-22
E. Jørgensen



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719336/200
Attestingstidspunkt 2026-08-24 10:36

Side 2 av 6

5 Bruks- og adkomstrett til heis/trapperom

Gnr. 32 bnr. 1535 skal ha vederlagsfri bruks- og adkomstrett til heis og trapperom i fellesareal i gnr 32 bnr 1540 som vist på bilag 3)

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaver har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

6 Pliktig medlemskap i velforening – organisering - kostnadsfordeling

Rettighetene etter denne erklærings pkt 1, 2, og 3 er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

Kostnader til drift og vedlikehold av knyttet til bruksretter etter denne erklæring pkt 1, 2, 3 skal deles i henhold til antall boenheter på den enkelte eiendom. Plikt til kostnadsdekning inntre fra ferdigstillestidspunktet for det enkelte boligselskap/bolig som blir opprettet på eiendommene.

Den enkelte rettighetshaver er dog selv ansvarlig for å dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av utearealer tilhørende egen eiendom.

Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545 og gnr. 32 bnr. 1236 og senere fradelte eiendommer fra denne, har rett og plikt til medlemskap i den velforening som evt. blir opprettet.

7 Rettigheter for utbygger Skadberg Allé 55 AS, org. nr.: 913 622 812

Skadberg Allé 55 AS, org. nr.: 913 622 812 har som utbygger av eiendommene vederlagsfri rett til å utføre nødvendige arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning, og fradelinger og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert.

I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

8 Tinglysing

Denne erklærings pkt. 1-6 skal tinglyses på eiendommene i Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, gnr. 32 bnr. 1535, og gnr. 32 bnr. 1236 og senere fradelte eiendommer fra denne i Sola kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

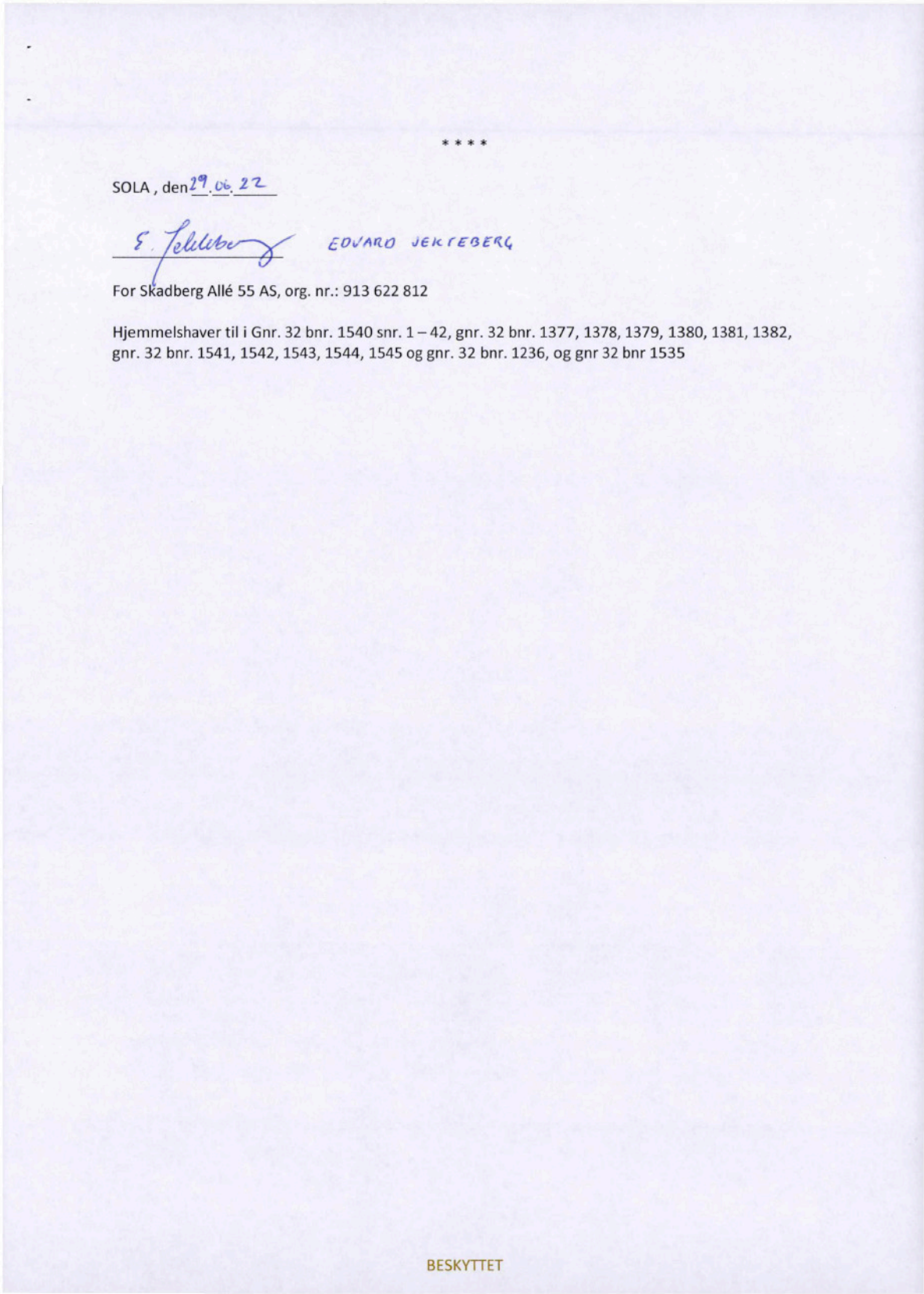
BESKYTTET

29/06-22
E. Jørgensen



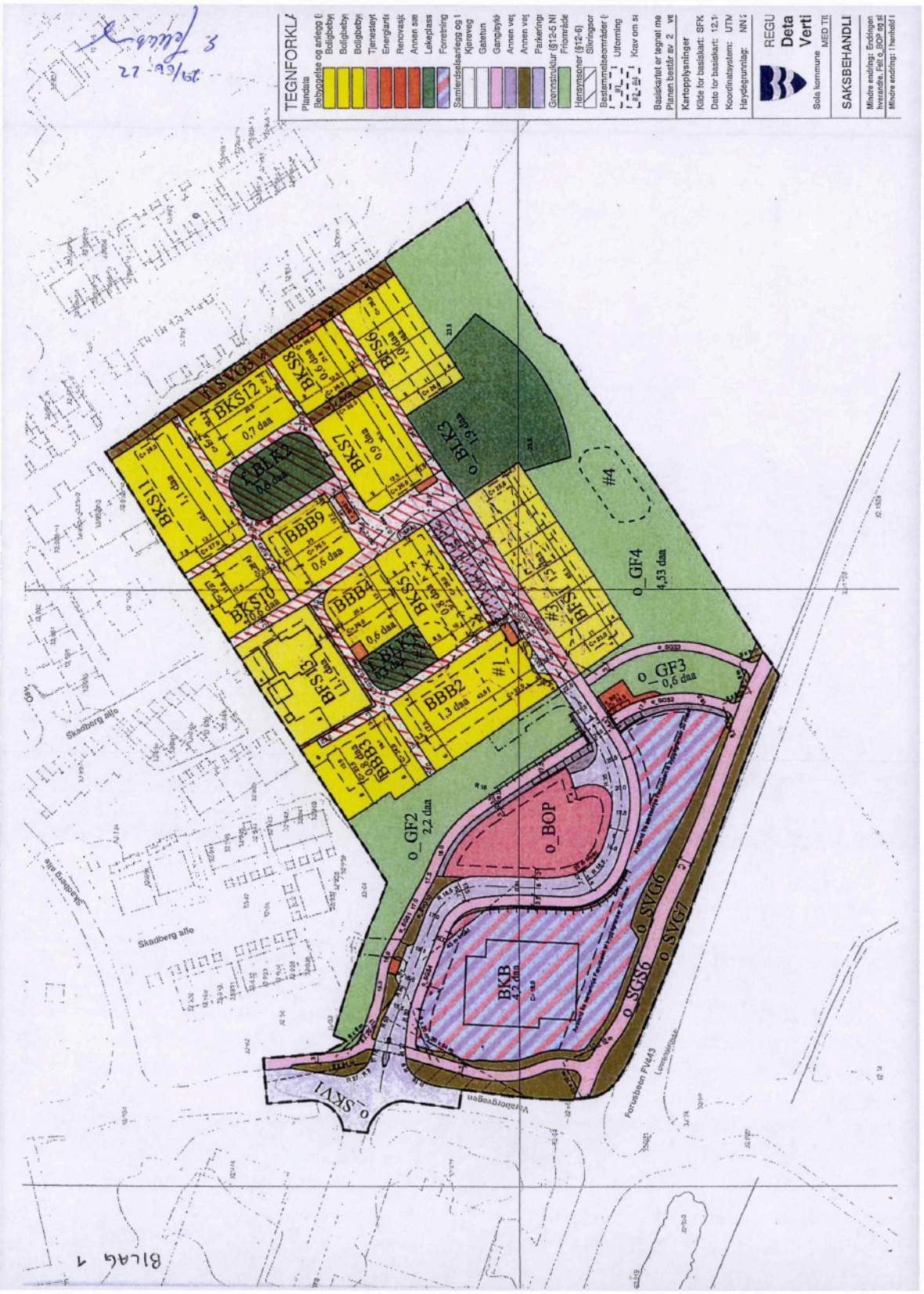
Attestert kopi av dok.nr. 2022/719336/200
Attestingstidspunkt 2026-08-24 10:36

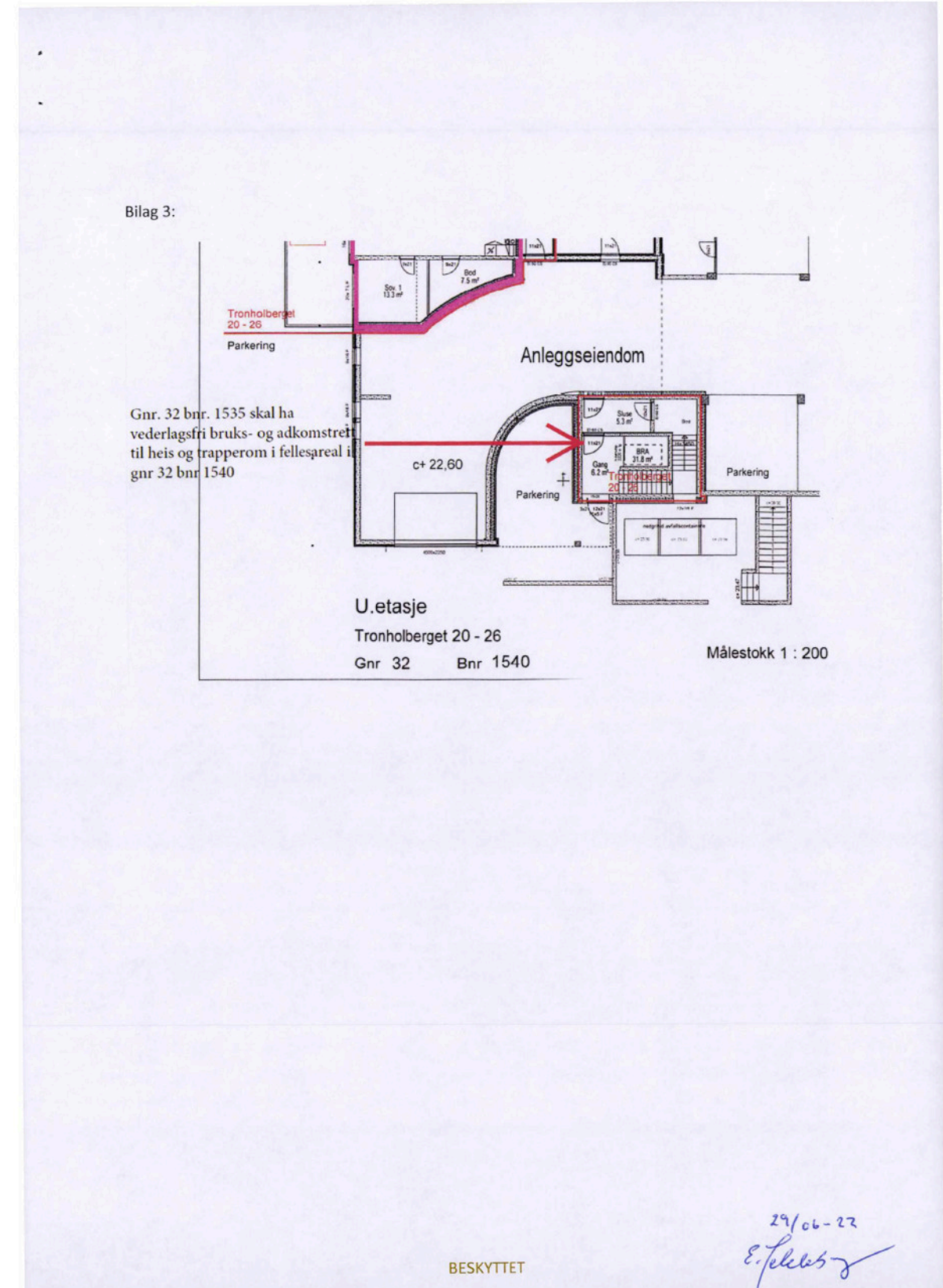
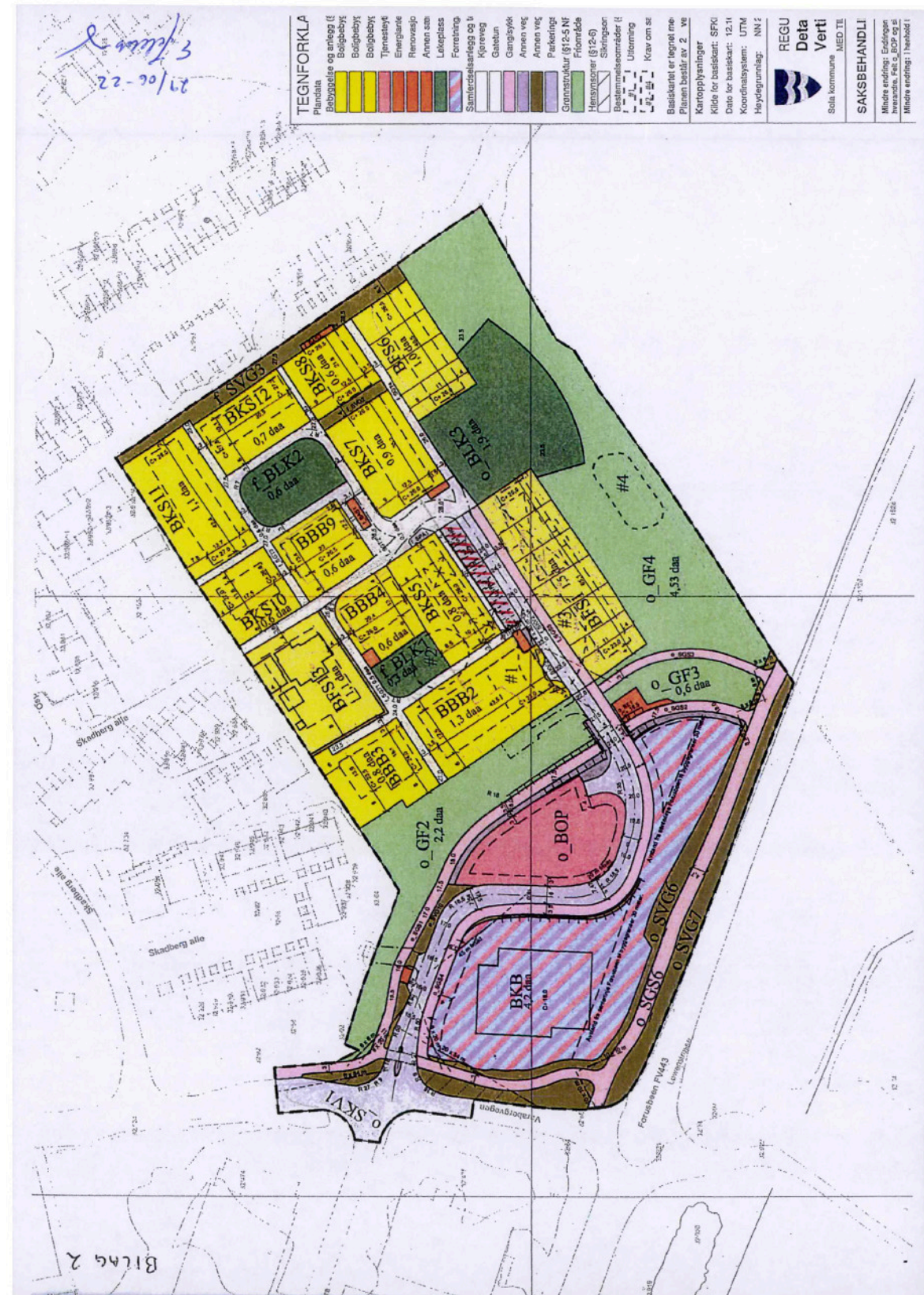
Side 3 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719336/200
Attestingstidspunkt 2026-08-24 10:36

Side 4 av 6







Attestert kopi av dok.nr. 2022/682103/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:36

Side 1 av 5



Doknr: 682103 Tinglyst: 23.06.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

Vedrørende gnr. 32, bnr. 1540, snr. 1-42, bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1535 og 1236 i Sola kommune

Sola kommune, org. Nr. 948243113 har stedsevarig rett til å ha liggende offentlig ledningsnett på ovennevnte eiendommer, herunder vannledning, spillvannsledning og overvannsledning med tilhørende anlegg, ref. vedlagte kartskisser, vedlegg 1 og 2. Sola kommune har rett til å foreta drift, vedlikehold og utskiftninger på ledningene, samt rett til tilkomst og ferdsel på eiendommen for framtidig drift, vedlikehold og utskiftning. Innenfor en avstand på 4,0 m, regnet fra ytre kant rør på begge sider, kan det ikke oppføres bygninger eller anlegg, og heller ikke på annen måte nytte eiendommen på en måte som medfører fare for skade på ledninger med tilhørende anlegg/utstyr eller ulempe for ledningseier i forbindelse med framtidig drift, vedlikehold, og utskiftning. Alle arbeider innenfor dette beltet på 4,0 m må varsles på forhånd til Sola kommune ved kommunalteknikk og utføres etter deres anvisning.

Sola Bredbånd, org. Nr. 985617414 og Lnett AS, org. Nr. 980038408 har stedsevarig rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for strøm, fiberrør, gatelys master og kabelskap, på ovennevnte eiendommer. Ref. vedlagte kartskisser, vedlegg 3 og 4.

Denne erklæring kan tinglyses på ovennevnte eiendommer.

Sola, 13.06.22

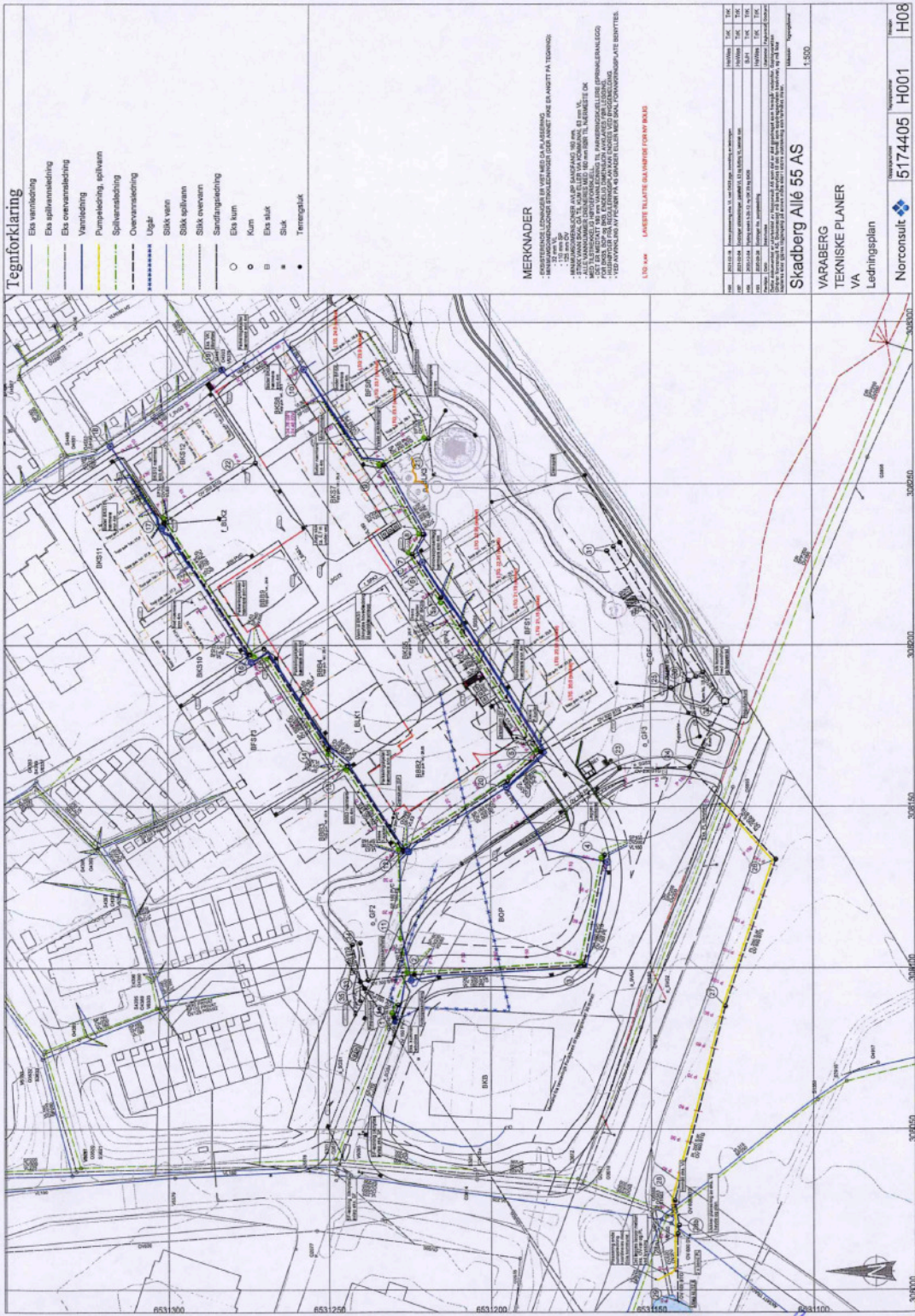
EDVARD JEKTEVEDERG

Skadberg Allé 55 AS, org. Nr. 913 622 812
Hjemmelshaver til gnr. 32, bnr. 1540, snr. 1-42, bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1535 og 1236 i Sola kommune



Attestert kopi av dok.nr. 2022/682103/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:36

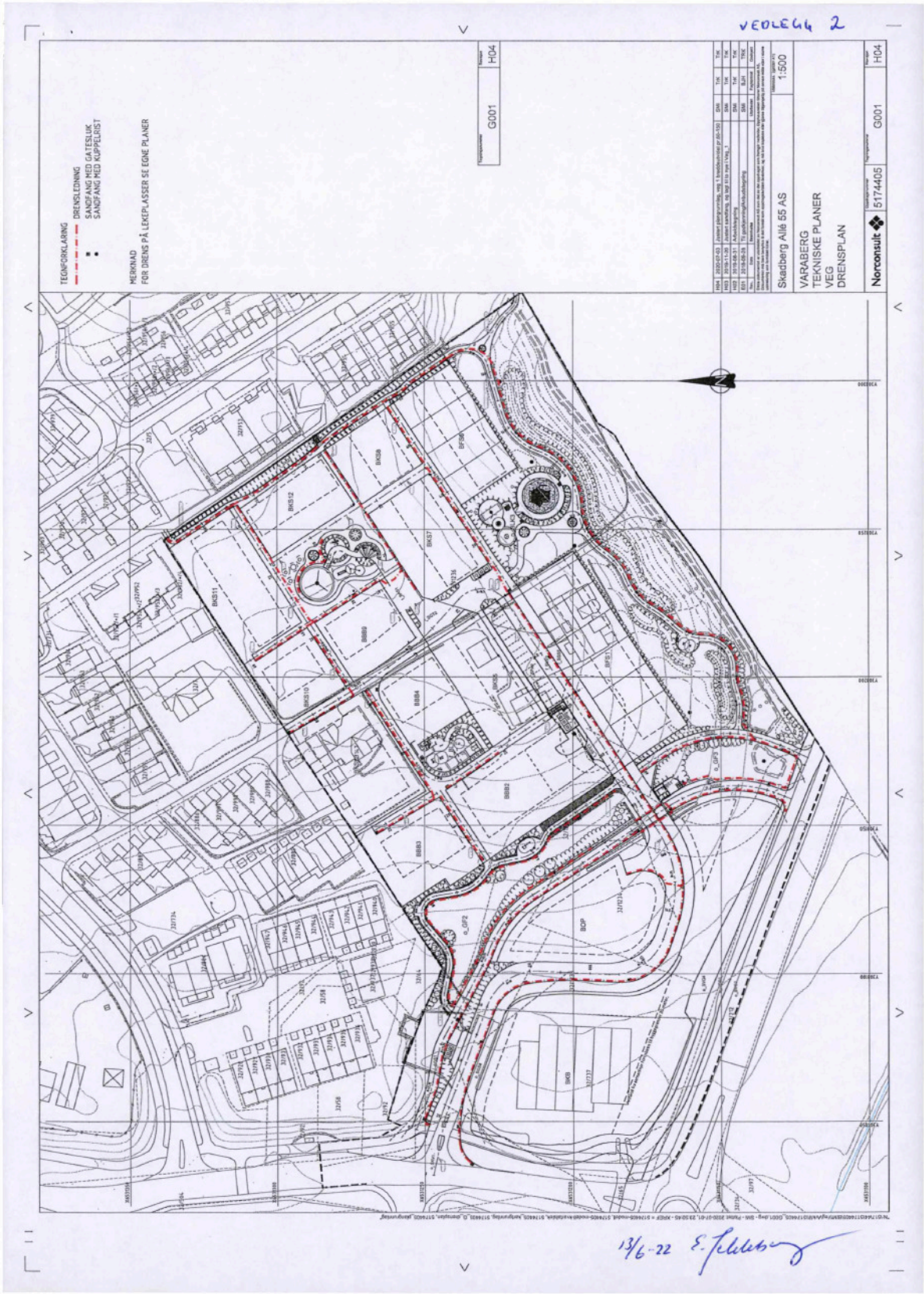
Side 2 av 5





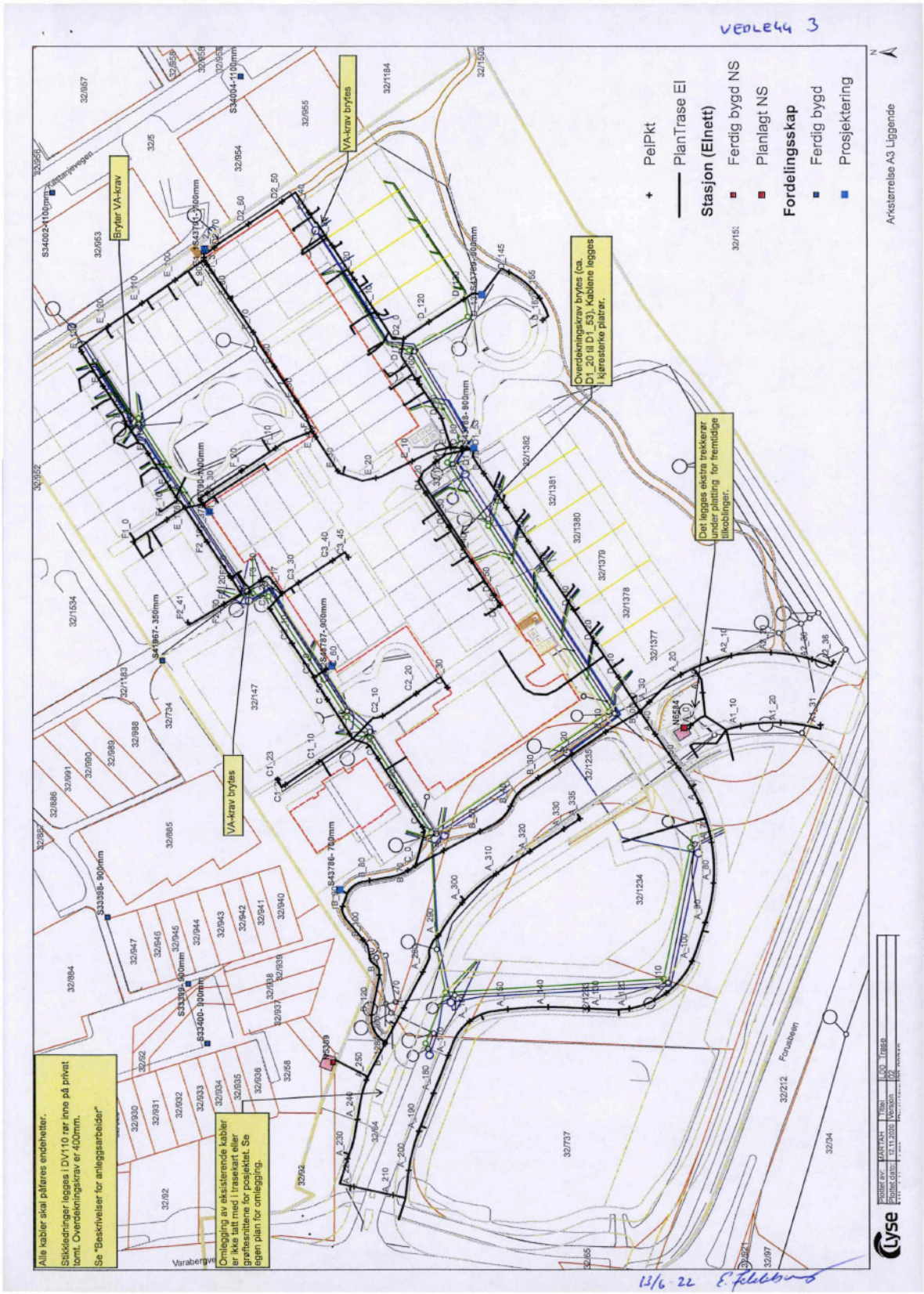
Attestert kopi av dok.nr. 2022/682103/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:36

Side 3 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2022/682103/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:36

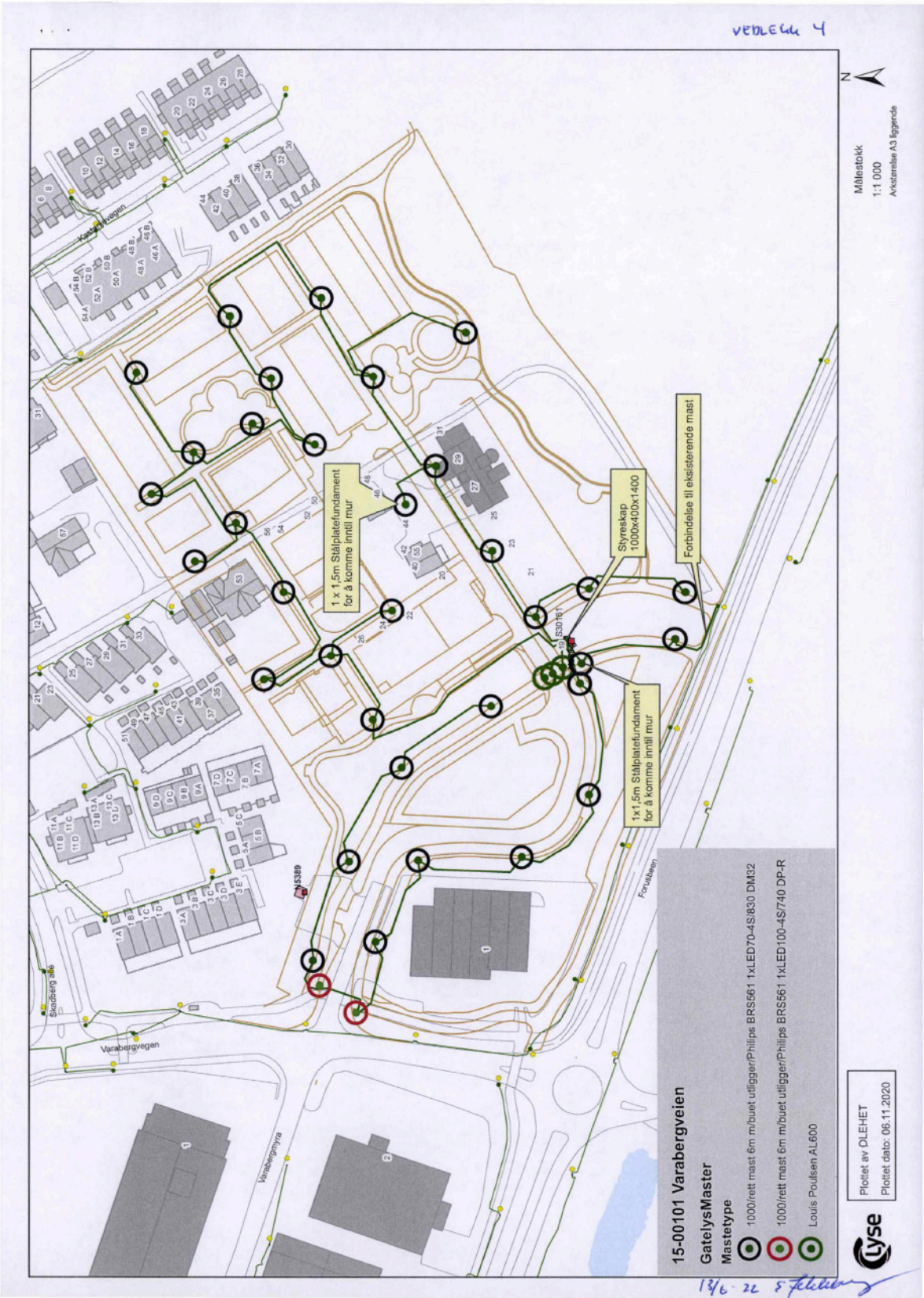
Side 4 av 5





Attestert kopi av dok.nr. 2022/682103/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 10:36

Side 5 av 5



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

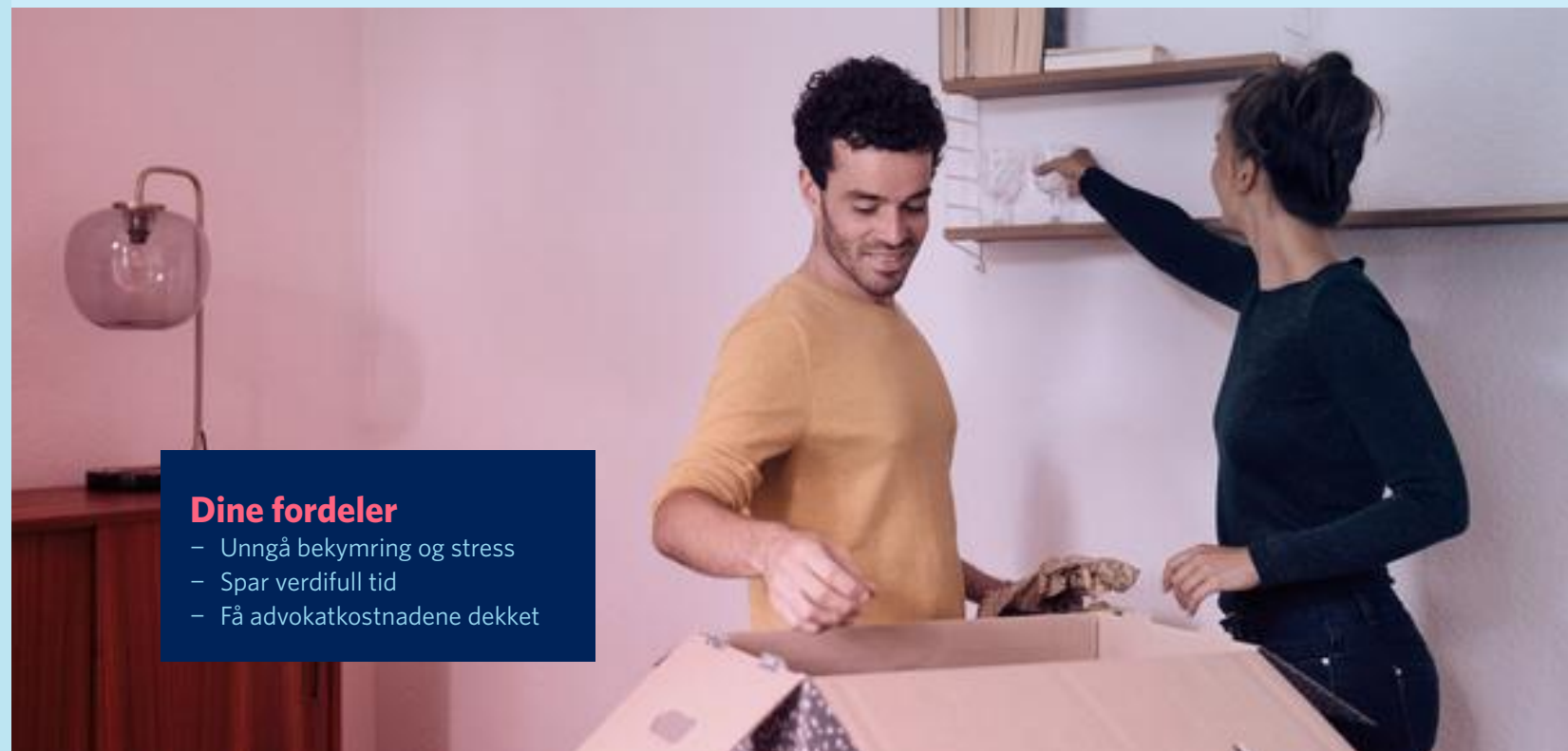
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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.

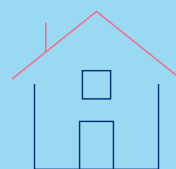
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Tronholberget 61, 4051 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1579, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260103
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For 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

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Adrian Marthinsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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