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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

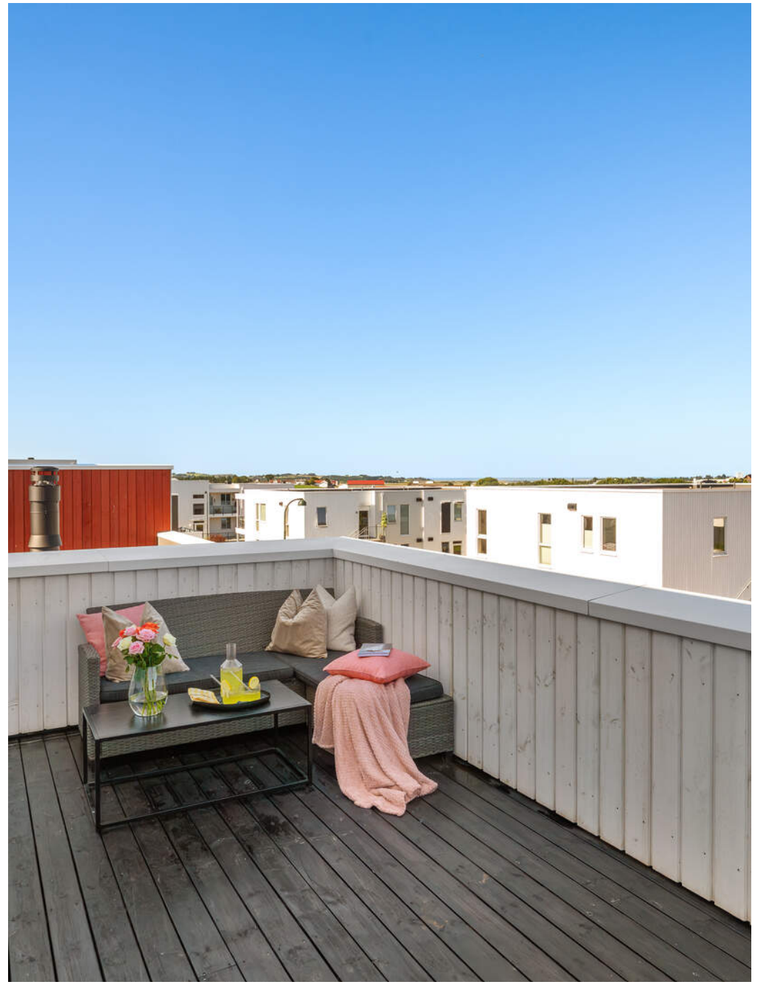
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SKADBERG

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: 7.690.000,-

Omkostninger: 211.240,-

Totalpris: 7.901.240,-

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 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

50 Plantegninger

52 Kjerneinformasjon

58 Vedlegg

161 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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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.

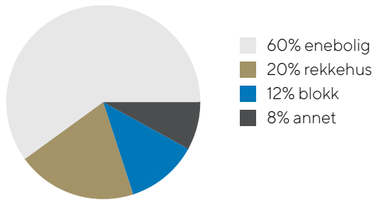
Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

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

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



BOLIGMASSE

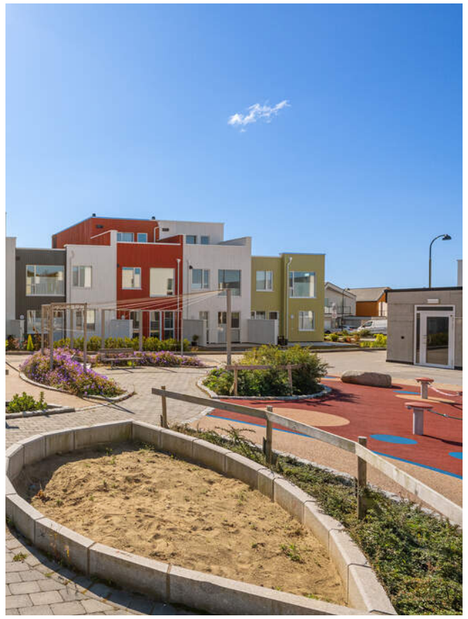


SKOLER

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.

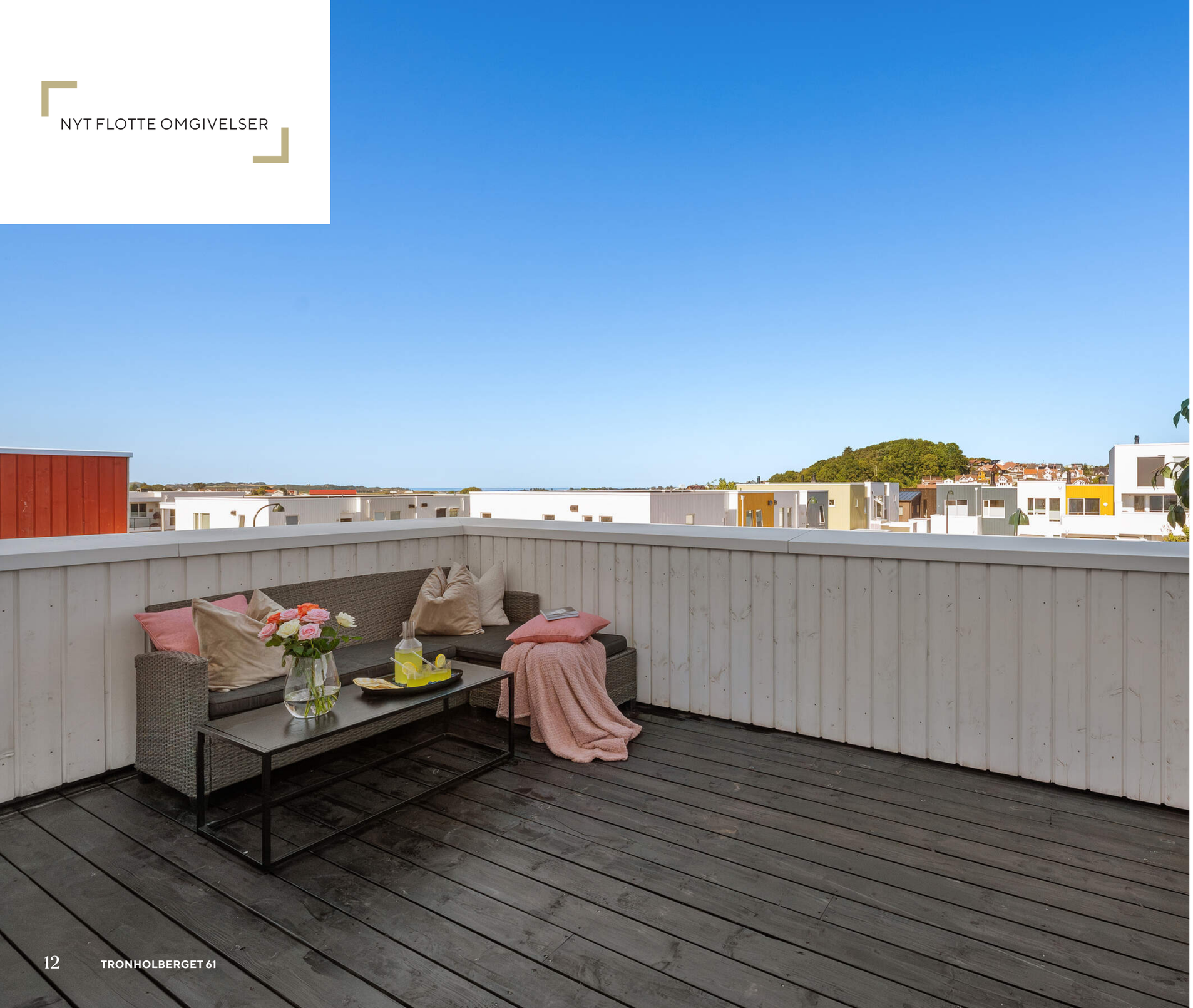
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Rogatakst 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.





- 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, spiseplass og øvrig møblement, og rommet oppleves som luftig og innbydende.
- Utgang til balkong med gode solforhold og utsikt. En fin uteplass 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

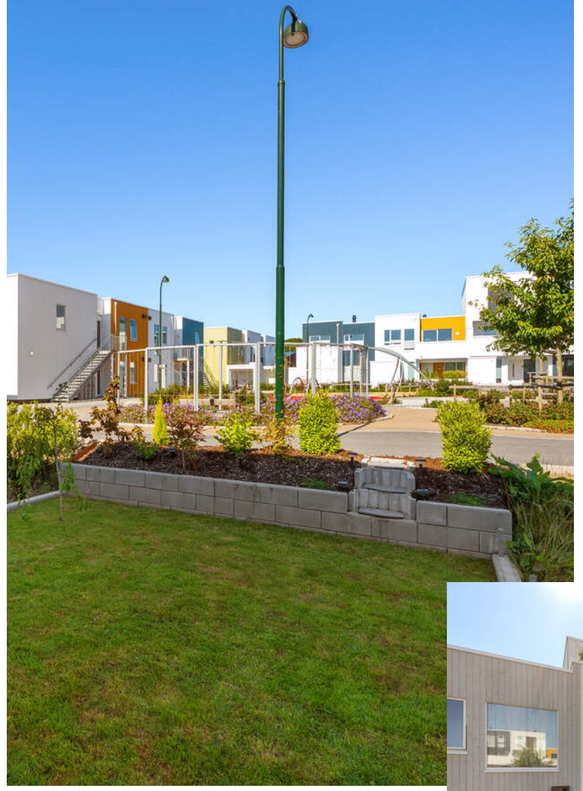
Perfekt lekerom eller filmrom



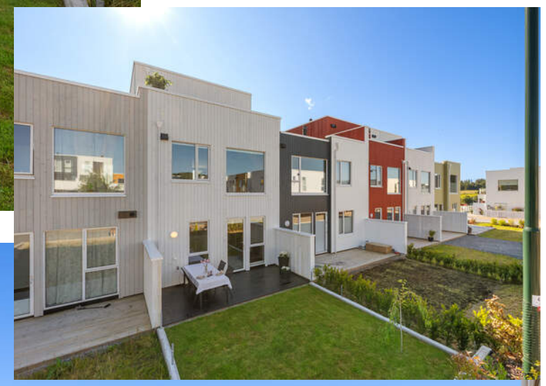








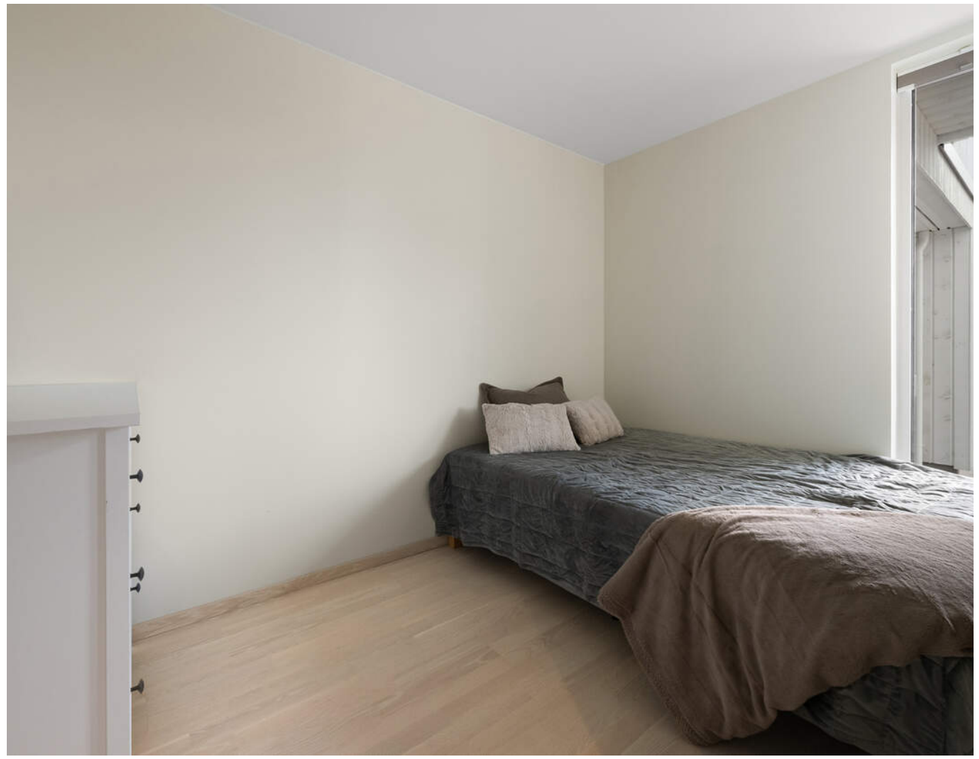
PENT OPPARBEIDET UTEOMRÅDE



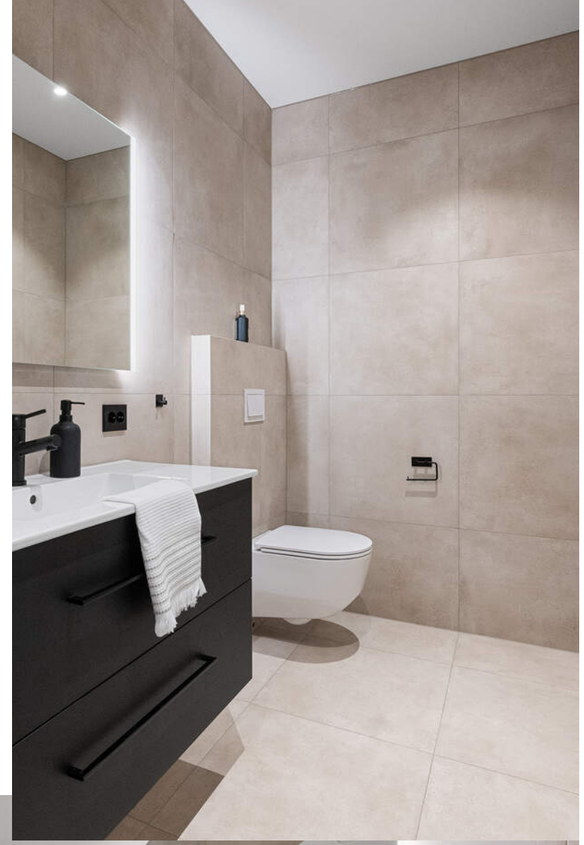




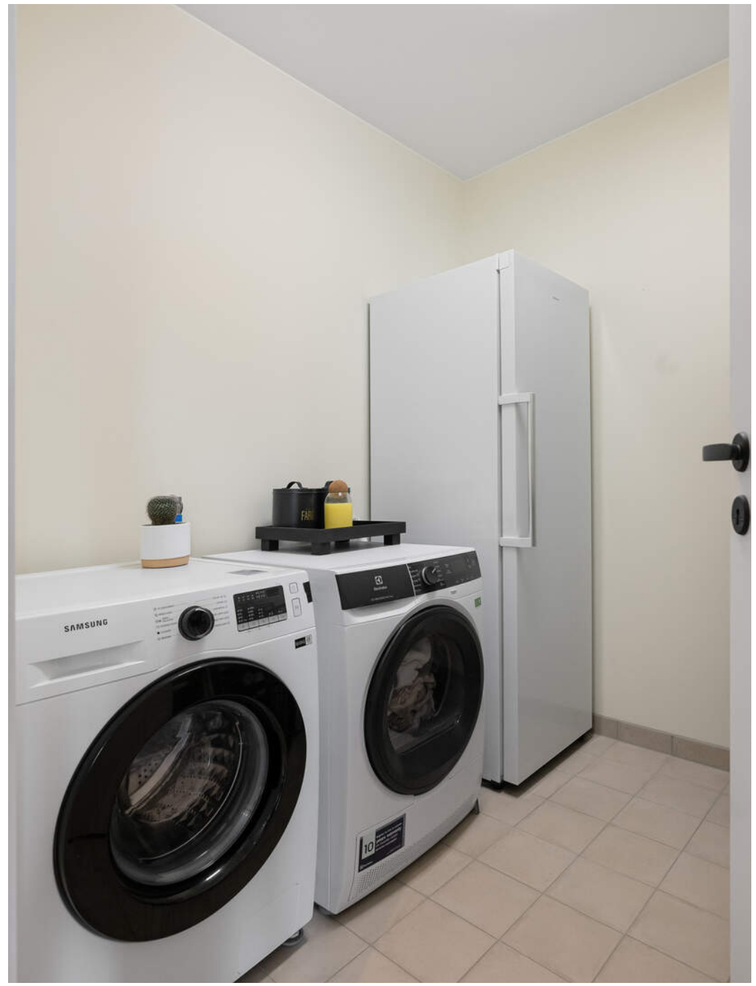


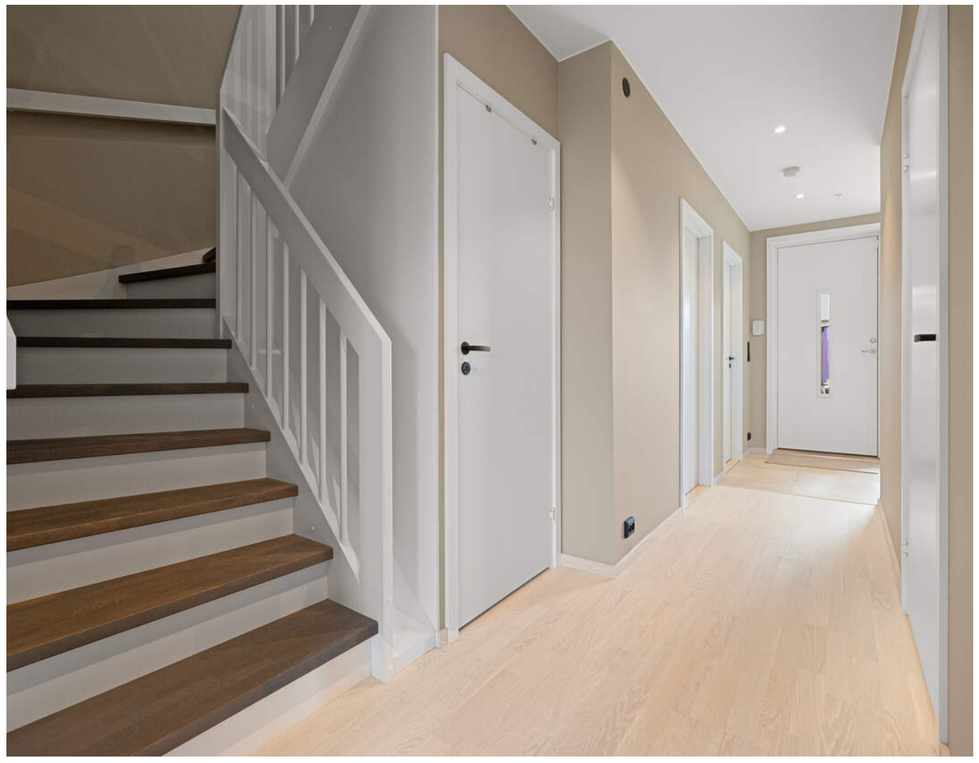



dusjsåpe
shampo
balsam






SAMSUNG







ROMSLIG STUE MED STORE VINDUSFLATER

Godt med dagslys bidrar til en god atmosfære i rommet

SOLRIK BALKONG

God plass til utemøbler og grill



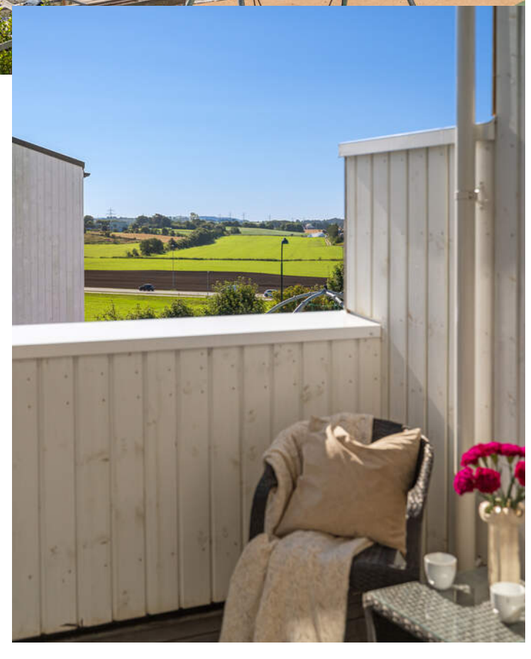










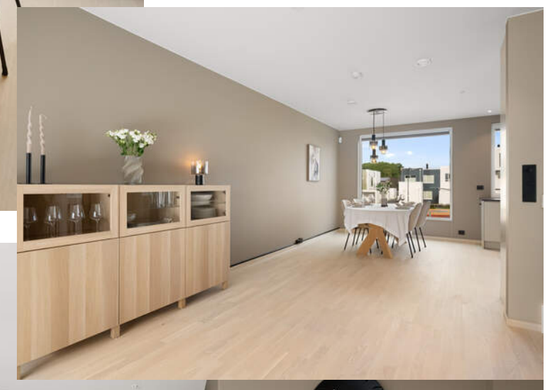


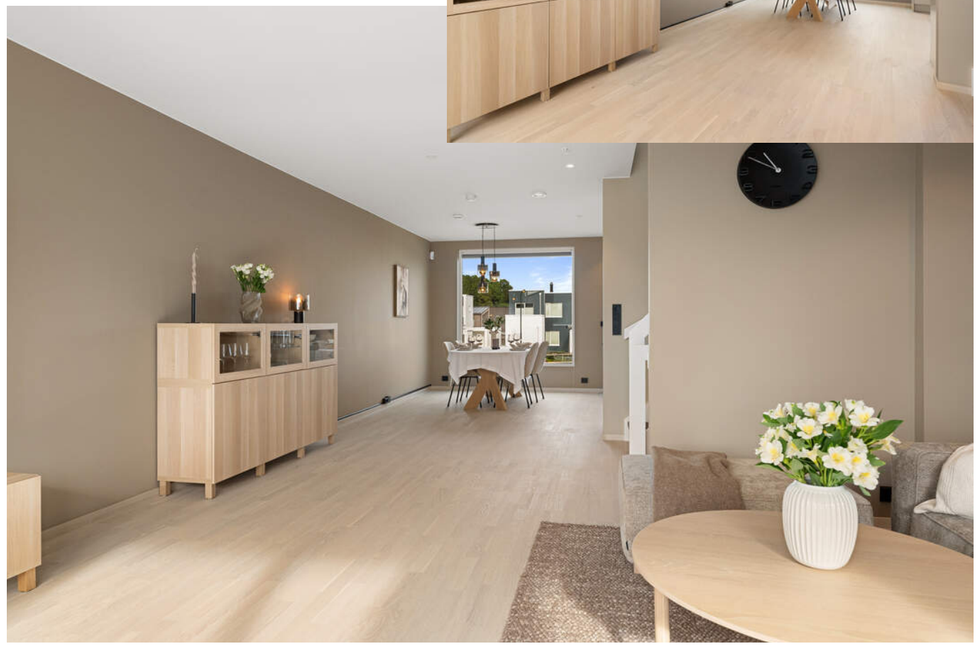
LANDLIG UTSIKT



STUEN STREKKER SEG MOT KJØKKEN

God plass til spisebord











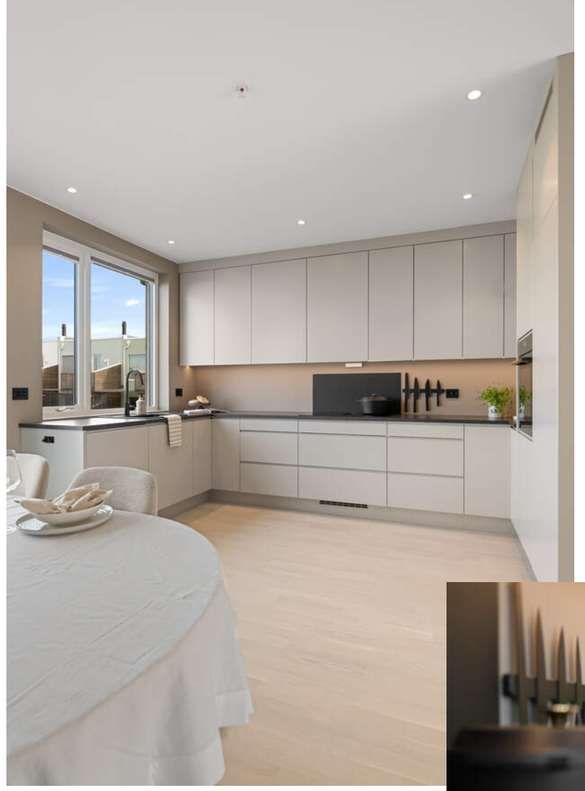












LEKKERT KJØKKEN

Fra kvalitetsleverandøren Bjerks





















HELFLISET BAD MED MODERNE INNREDNING







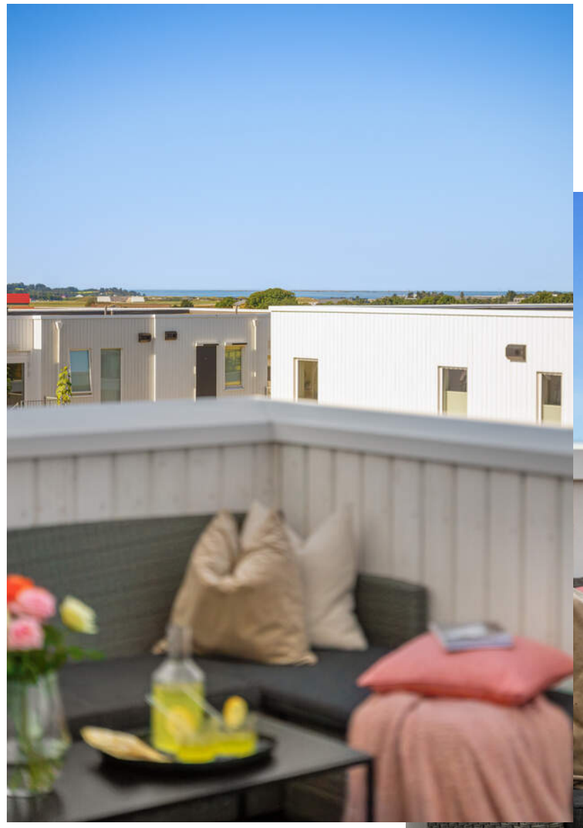




















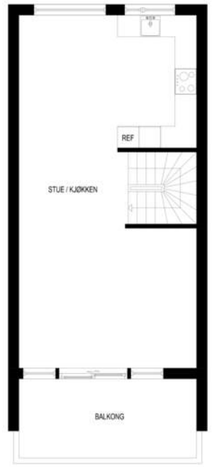


PLANTEGNINGER



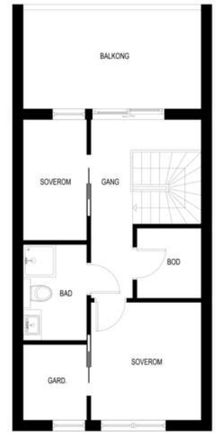
Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO



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

SOAFOTO



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

SOAFOTO

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 eiendomssskatt
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
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, reperasjoner 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
7 690 000,00 (Prisantydning)

_____
7 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
192 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
193 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
211 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 883 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 901 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av 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. 61 992 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto ekstra dag utebilder kr 2 500, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke Komplett ink. Interiørveiledning kr 26 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / overtakelse kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 132 342
Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 387
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 729
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

Gjensidige

Egenerklæring

Tronholberget 61, 4051 SOLA **03 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tronholberget 61

Postadresse
Tronholberget 61

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
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

Nordbø, Andrea Brekke

Selger

Hop, Kjetil Bore

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert zaptec lader i garasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rasmussen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13310145

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	

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

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 Svela

ROGATAKST

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

ROGATAKST

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

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.

Rekkehus - 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 belegg/papp som tekkinging 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 tekkinging 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.

INNVENDIG 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 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.

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 gulv 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 gulv 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 gulv 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 gulv og malte plater på vegger.

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

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er en ventilator i koketoppen 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.
Røropplegget 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 stedstøpt 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.

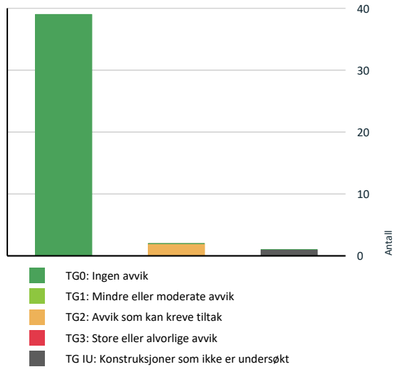
Soverommet i 3. etasje benyttes i dag som walk-in closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig, da både soverom og walk-in closet regnes som hoveddel i boligen.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

TG 0 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.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon konstruert med sperr av tre.

TG 0 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.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

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

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

INNVENDIG

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 EL Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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

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

Rogatakst 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.

TG 0 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

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 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

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.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

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 > BAD

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.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

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 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.



Bildet viser flatt gulv uten fall.

1. ETASJE > VASKEROM

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.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

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

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.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

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

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

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



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

3. ETASJE > BAD

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

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

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 inneklima, 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

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Røroppleggetet er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

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

Beskrivelse

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

Det foreligger samsvarserklæring for:
- Etablering av anlegget fra 2026.
- Montering av lamper fra 2026.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

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.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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.

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.

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

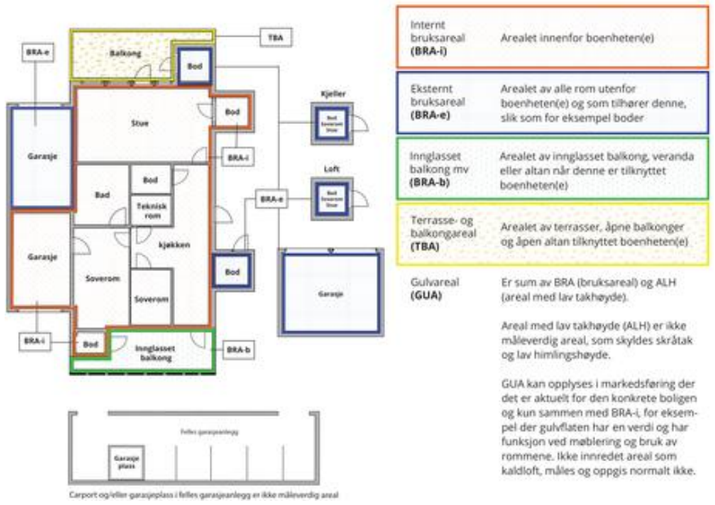
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
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? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er fra 2026.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å

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.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Tronholberget 61, 4051 SOLA	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348751**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301191178**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **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 referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

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

Boliginformasjon

Byggeår **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 vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
83,18

A↑G B

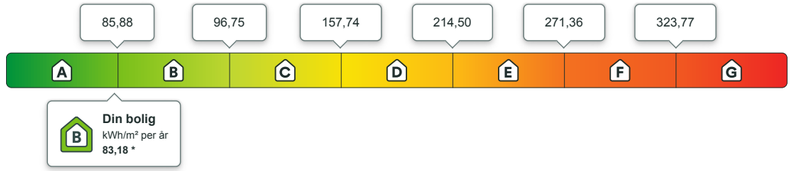
Tronholberget 61, 4051 SOLA

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



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

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
12 133,22	**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 (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 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 Allè 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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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 garasjeplass (også ved utleie til beboer hos bruksrettshaverne) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass 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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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 forvaltingen av sameiets anliggender 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.

BESKYTTET

§ 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 utskiftning 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 godkjennelse.

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

BESKYTTET

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. Feiing 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

BESKYTTET

Kamera/videooovervåking 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.

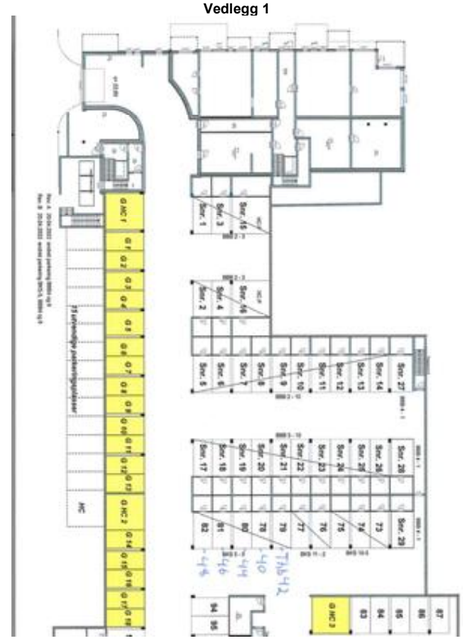
§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

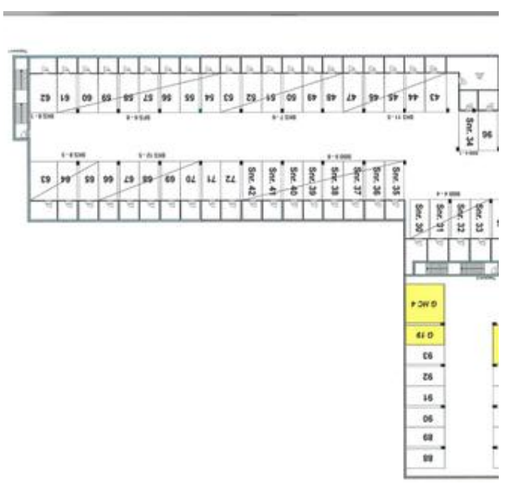
ooOoo

BESKYTTET

Vedlegg 1



BESKYTTET



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, Langflåtveien 36, rett ved Obs Mariero (2. etasje Snap Drive).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot lading av el-sykkel og moped, samt elsparkesykkel i garasjeanlegg.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1839
SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Krav 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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Steinar Sandvik er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av protokollvitner

Krav 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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	311 819	263 200	336 000	341 000
Ladeinntekter 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
Styrehonorar	5	-20 000	-10 000	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-32 855	-31 590	-35 000	-34 267
Konsulenthonorar		-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
Energi/fyring	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. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 160**	**1 432**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**14 738**	**91 413**	**25 000**	**50 233**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		14 738	91 413		

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

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Vararepresentant til Styret

Roller og kandidater

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

- Morten Mellemstrand

Dokument-ID 092221155575763654B8

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

Snørydding, viderefakturert fra 2024	4 563
Startkapital	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 063**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-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 etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften 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	-9 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 574

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
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 EIENDELER		**192 268**	**177 644**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		154 398	139 661
SUM EGENKAPITAL		**154 398**	**139 661**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 915	2 500
Leverandørgjeld		32 955	35 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		**37 870**	**37 983**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 268**	**177 644**
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 092221155575765365488

Underskriverne

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

Klikk **her** for 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.

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-28 718**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-201 045
SUM ENERGI / FYRING	**-201 045**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-38 134
Andre driftskostnader	-952
Telefon, annet	-3 588
Bank- og kortgebyr	-2 538
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 213**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 989
SUM FINANSINNTEKTER	**3 173**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	**-13**

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.

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

Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene på 413486 mye høyere enn budsjettert 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

ÅRSRAPPORT 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 skadberggarasje@styrerommet.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 bruksenhet 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 ferdigsstilt. 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 ladere har og vært en problemstilling. Vedtektene henvises det til som gjeldende regelverk.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 1839 **Selskapsnavn:** SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Energikostnadene er beregnet lavere da Garasjesameiet er tilknyttet Norgespris. Dette gjelder iallfall ut 2026.
Antall Elbiler 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 polisenummer 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 belastes 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østvold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestvold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsveien 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ytterneegata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsveien 9
7044 Trondheim

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 frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten 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



Grunnkart

Sola kommune

N

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

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

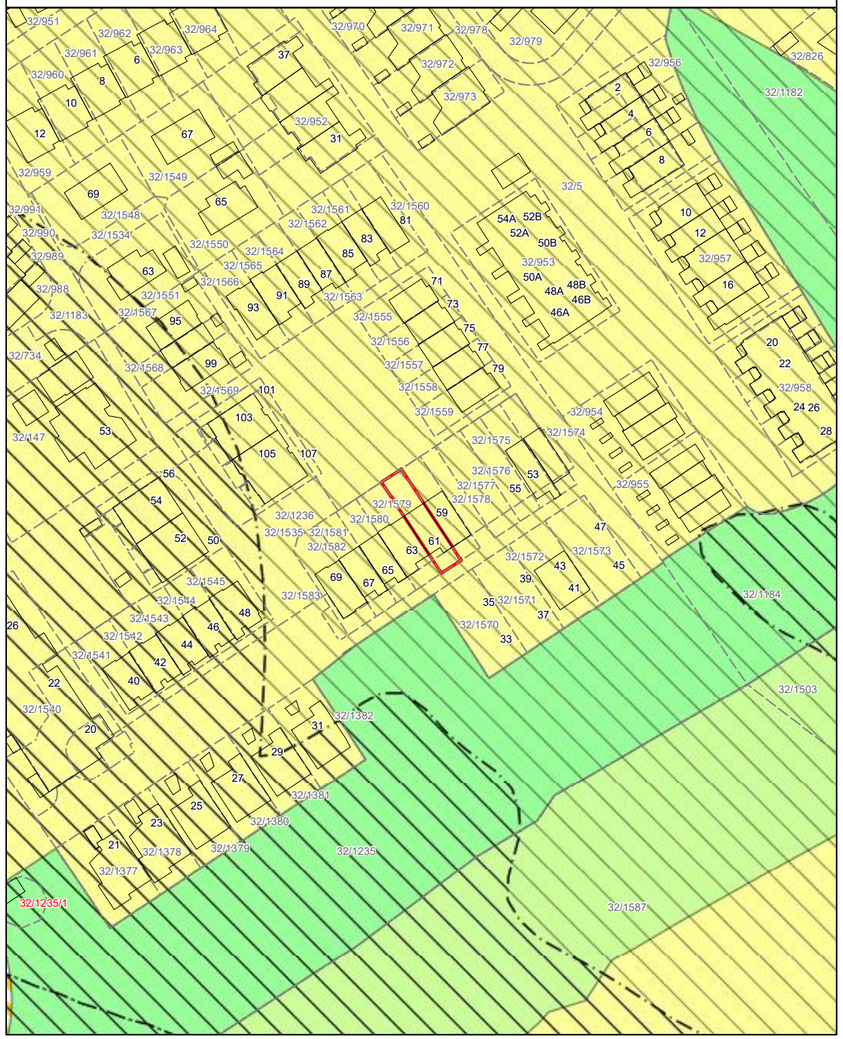

Ospevegen
Kastanjevegen
Tronholberget
Stordberg allé
Kastanjevegen
Tronholberget
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget
Tronholberget
Kastanjevegen
Tronholberget

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Tronholberget 61, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1579/0/0
Dato: 2026-08-25 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

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

2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H340_4	
KpSikringSone		
KpStøySone	H290_1	
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(Planid)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelsesGrense	
KpReguliertHøyde	

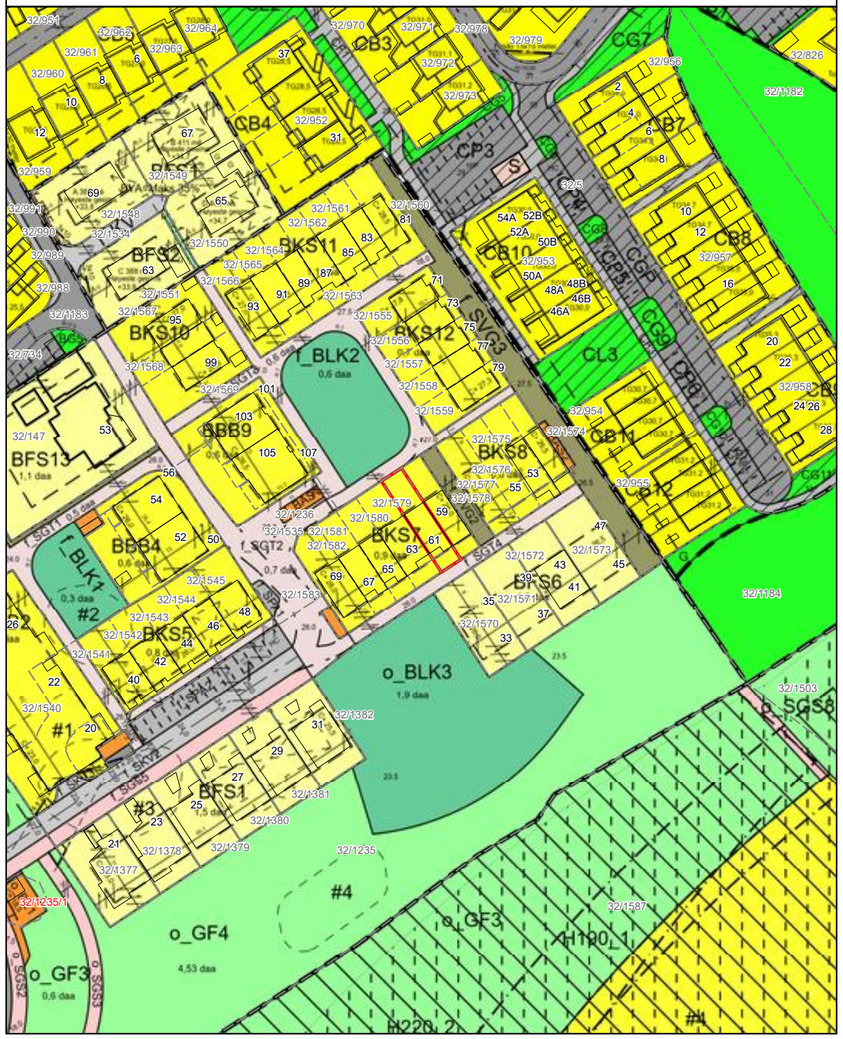
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig			
	Vertniv			Vertniv			
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane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

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

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

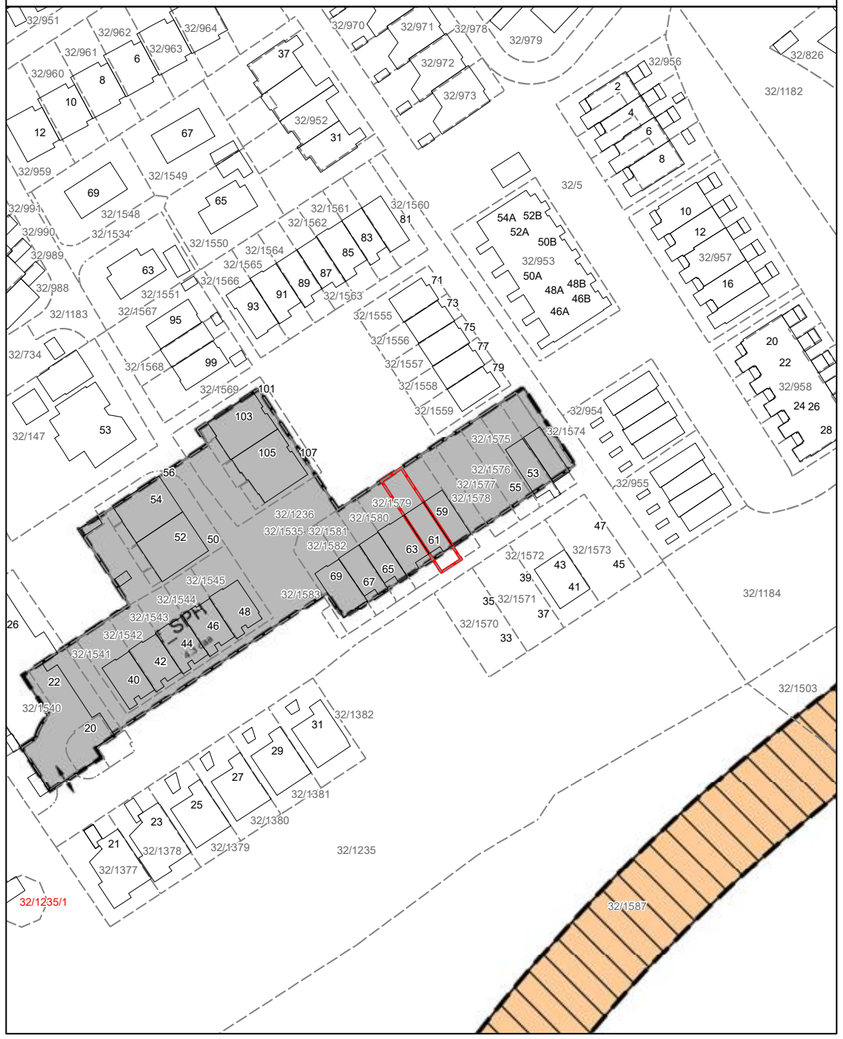


Reguleringsplan under bakken

Sola kommune

N

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



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Juridiske flater, linjer og punkter

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

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

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

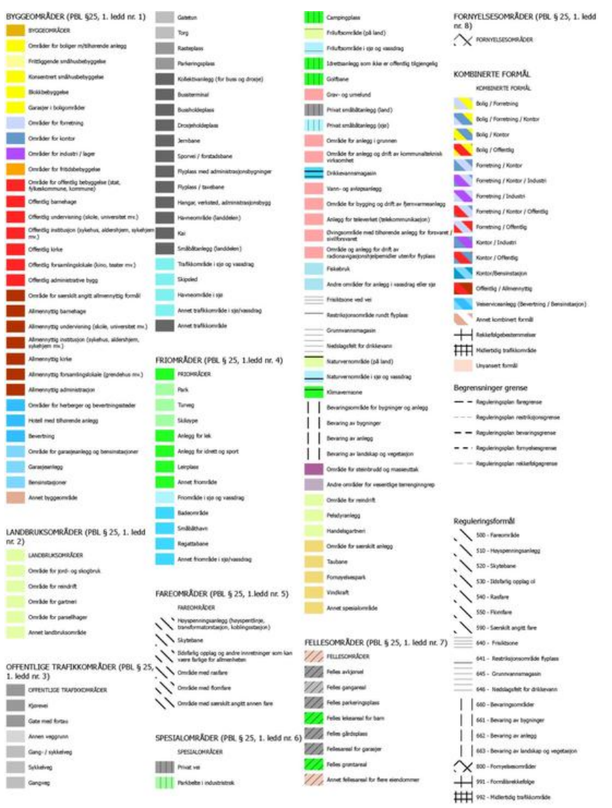
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde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

Hensynssoner

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune



- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus-/anlegg

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde

HENSYNSSONER (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 gjerder/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 for:

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

§ 2.01 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer for trafikkarealer skal også redegjøre for opparbeidelse av tilstedende arealer, forstøtningsmurer, plassering og materialbruk for sikringsgjerder/rekkverk. Planene skal godkjennes av vegmyndigheten (Sola kommune v/ kommunalteknikk og/eller Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan. Skiltplan skal gjennomgås av Sola kommune før den sendes på høring hos politi og vegvesen.

Detaljplan 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 Avrenning av overvann eller grunnvann mot naboeiendommer skal ikke økes sammenlignet med dagens situasjon. Flomveger 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.

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 – frittliggende 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
- Gatetun/gågate

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 redegjøres 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 arbeidet 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 Varabergvegen 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.

Bilveger, 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_BLK3.

Gatene o_SKV1 og f_SKV2 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS5, BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Renovasjonsteknisk plan som viser areal for lagring av avfall og adkomst for tømmebil skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis igangsettelsestillatelse 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, beplanting, 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 tilfredsstille 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 iverksetting 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 naboeiendommer skal ikke økes sammenlignet med dagens situasjon.

Flomveger 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 ihht 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 bommer overstiger kotehøyde +45 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring 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

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

Innhegning rundt private hager mot offentlig friområder bør utformes med vegetasjon eller unngås. 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 BBB2, BBB3, BBB4 og BBB9 skal det etableres til sammen:
- minimum 12 leiligheter med mulighet for 3 eller flere soverom,
- maksimum 12 leiligheter med areal mindre enn 60 m^2.

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 delfelt/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 utenfor 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 skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Varmepumpe plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrense.

For BBB2 og BBB3 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.

Offentlige gang- og sykkelveger o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 med tilkobling til o_SGS6, skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS5, BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

Offentlige friområder med turveg i o_GF4 skal være etablert eller sikret etablert for det kan gis brukstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS5, BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

Parkering f_SPA2 og f_SPH skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS5, BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

Gatetun f_SGT1 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4 og BKS5.

f_SGT3 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

f_SGT2 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS5, BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

Kommuneplanens bestemmelser skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal.

f_BLK1 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4 og BKS5.

f_BLK2 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

o_BLK3 skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS5, BFS6, BKS7, BKS8, BBB9, BKS10, BKS11 og BKS12.

Parkeringsplasser i felt BKB som fjernes ved utbygging av undergang under Varabergvegen 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 utgravning 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 stilles høye 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.

§ 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, terskelfrie overganger m.m. Nær 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 tilfredsstillende stigningsforhold.

Alle leiligheter i boligblokk BBB2, 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 30m^2 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 m^2.

§ 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 beplanting med egnede trær og vegetasjon med veksling 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

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 taktekking. 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 BKB tillates det inntil 32 parkeringsplasser til forretning og inntil 1,0 parkeringsplass pr 100m^2 BRA kontor.

For BKB og BOP tillates det inntil 2 parkeringsplasser per 100 m^2 BRA tjenesteyting. I forbindelse med byggesøknad kan antall 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 sykkelparkeringsanlegg for boliger (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler.

Ved BKB forretning/kontor/tjenesteyting skal det etableres sykkelparkering, minimum 2 plasser pr 100m^2 BRA. Plassene skal være overdekket.

Ved o_BOP skal det tilrettelegges for minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA.

§ 4.04 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal
Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold.

Masser som skal brukes på uteareal planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Boligen skal bygges som tilgjengelig bolig.

Minimum tomtebredde er 10,0 meter.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, i tomtegrense mot nordøst og med minimum 1,5 meter avstand mot tomtegrense 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 saltak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde 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 m^2 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 overdekka sykkelparkeringsplasser på egen tomt, og minimum 30 m^2 privat uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 15. Underordnet leilighet trenger ikke være tilgjengelig.

§ 5.02 Delfelt BBB2 - Boligblokk
Det tillates oppført leilighetsbygg, med maksimum 16 boenheter. Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer.

Maksimalt tillatt BRA for BBB2 er 2200 m^2

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+. Heis-/trappetårn tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2 meter.

Alle leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger.

redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.

Matjord i planområdet skal fjernes før anleggsstart, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må matjorda testes for potetcystenematode (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 redegjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal filtreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. 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 Støy
Grenseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 gjøres gjeldende for bebyggelsen. For å kompensere for flystøy skal skjerming mot vegtrafikkstøy tilfredsstille skjerpede krav for gul sone på grunn av sumstøy, det vil si at utendørs støynivå fra vegtrafikk skal tilfredsstille Lden 52 dB. Unntak gis for fasader som vender mot Forusbeen hvor det tillates overskridelse av grenseverdien for veitrafikkstøy. Dette gjelder for delfeltene BFS1 og BBB2. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for bebyggelsen: Alle boliger skal ha tilgang til stille side. Terrasser/altan uteplass skal skjermes. Fasadetiltak i hht. krav i NS8175 skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BFS6 og BKS7.

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 BFS1 - Eneboliger
Det tillates oppført seks eneboliger i to etasjer og sokkel. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS1 er 300 m^2.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m^2. 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 m^2 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 Delfelt BKS5 – Rekkehus

Det tillates opptil fem rekkehus i to etasjer. Husene bygges oppå parkeringsanlegg.

Maksimalt tillatt BRA for BKS5 er 650 m^2.

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 takterrasse.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst maksimalt 5 m^2 BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m^2 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 vårjevndøgn, 21 mars kl 15:00. Solforhold på uteplasser skal dokumenteres ved byggesøknad.

§ 5.06 Delfelt BFS6 - Eneboliger

Det tillates oppført fire eneboliger i to etasjer og sokkel.

Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS6 er 300 m^2.

Boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Minimum tomtebredde er 9,0 meter.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, i tomtegrense mot nordøst og med minimum 1,5 meter avstand mot tomtegrense 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.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m^2. Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innglasset for å sikre tilfredsstillende 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 m^2 BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m^2 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 glasskjerm. 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 Delfelt BBB 3 - Femmannsboliger

Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer pluss sokkel, hver med fem boenheter.

Maksimal tillatt BRA for BBB3 er 790 m^2.

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 7m^2. Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Altanene tillates innglasset for å sikre tilfredsstillende 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 m^2 BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg f_SPH. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2m^2 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 glasskjerm. 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 Delfelt BBB4 - Firemannsboliger

Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer, hver med fire boenheter.

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA for BBB4 er 570 m^2.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.

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

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst på maksimalt 5m^2 BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m^2 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 Delfelt BBB9 - Firemannsboliger

Det tillates oppført to leilighetsbygg, vegg i vegg, i to etasjer, hver med fire boenheter.

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA for BBB9 er 630 m^2.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 7,0 meter.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7m^2. 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 m^2 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 Delfelt BKS10 – Rekkehus

Det tillates tre rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS10 er 380 m^2.

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 takterrasse.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst på maksimalt 5m^2 BRA. samt hagebod på husets sørvestside på maksimalt 3m^2 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.

Det tillates oppført bod på hagesiden mot nordvest, maksimal størrelse 5 m^2 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 bilioppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og 2 overdekka sykkelparkeringsplasser på egen tomt eller i felles anlegg, og minimum 30 m^2 privat uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 15. Underordnet leilighet trenger ikke være tilgjengelig.

§ 5.07 Delfelt BKS7 – Rekkehus

Det tillates opptil seks rekkehus i to etasjer. Husene bygges oppå parkeringsanlegg.

Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 910 m^2.

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til BKS8 skal utføres som brannvegg med brannklasse i henhold til TEK.

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 takterrasse.

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

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst på maksimalt 5m^2 BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m^2 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.

§ 5.08 Delfelt BKS8 – Rekkehus

Det tillates fire rekkehus i to etasjer. Husene bygges oppå parkeringsanlegg.

Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 600 m^2.

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 er 7,0 meter. Hele eller deler av takflater tillates nyttet til takterrasse.

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 tomtegrense i nordvest og sørøst.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. For hver bolig tillates i tillegg oppført bod i hagen, maksimal størrelse 5m^2 BRA. Taket på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,6 meter.

Biladkomst 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 1000m^2. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA.
Maksimalt tillatt kotehøyde på bygg er + 29,0 moh.
Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen.

Avfallshåndtering skal integreres i bygg og/eller håndteres i nedsenkede avfallsbeholdere.

§ 5.15 BKB - Forretning/kontor/tjenesteyting
Det tillates oppført bygg med kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Adkomst skal være fra o_SKV1, som vist på plankart.
Maksimalt tillatte BRA er 2400m^2. 2000m2 BRA i vest og 400m2 BRA i øst. Av disse kan maksimalt 1000m^2 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 - Energianlegg
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

§ 5.11 Delfelt BKS11 – Rekkehus
Det tillates opptil syv rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS11 er 1040m^2.

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 takterrasse.

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

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst på maksimalt 5m^2 BRA, samt hagebod på husets nordvestside på maksimalt 3m^2 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.

§ 5.12 Delfelt BKS12 – Rekkehus
Det tillates seks rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS12 er 560 m^2.

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 takterrasse.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst på maksimalt 5m^2 BRA, samt hagebod på husets sørvest side på maksimalt 3m^2 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.

§ 5.13 Delfelt BFS13 – Eksisterende enebolig- fortetting
Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med enebolig/rekkehus/blokkbebyggelse med opptil fem boenheter Maksimalt tillatt BRA for BFS13 er 900m^2.

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 m^2.

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.

Det skal sikres kjørbart areal for søppelbil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flyttebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje for regulert kant kjørebane. 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 sikringsgjerder.

§ 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 sikringsgjerder. Terrenginngrep 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 tråkheller.

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/plassering av gangstier skal avklares i utomhusplan.

§ 6.07 f_SPA - Parkeringsplasser
f_SPA2 er felles gjesteparkering for delfeltene BFS1, BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBB9 og BKS10 - BKS12.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. På f_SPA2 er disse parkeringsplassene merket med HC på plankartet.

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 BBB2.

f_BAS1 og f_BAS3 skal etableres som vist på plankartet. f_BAS2 kan plasseres som vist på plankartet, 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 skyggevirkning på hageareal til BBB4.

§ 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, BBB2 – BBB4 og BKS5.

f_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for delfeltene BFS6 og BKS7 – BKS8, BBB9 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*. *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.

§ 6.00 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, BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBB9 og BKS10 - BKS12.

§ 6.02 f_SGT – Gatetun
Arealene merket f_SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides med variert dekke. Asfalt skal begrenses.

f_SGT1, f_SGT2, f_SGT3 og f_SGT4 skal være felles for boligene i delfelt BFS1, BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBB9 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.

§ 6.08 f_SPH – Parkeringsanlegg
Parkeringsanlegget f_SPH skal være felles for delfeltene BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, 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 dekkes/forblendes med beplantning, naturstein, trespiler eller på annet vis bearbeides for å fremstå som en tilhørende 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_BLK3 i friområdet skal opparbeides som en del av grøntområdet. 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. 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 grøntdrag, og det skal sikres turvegforbindelse gjennom o_GF4 til eksisterende friområde i nordøst. Turvegen skal utformes i tråd med gjeldende norm for utearealer. Det skal sikres gangvegforbindelse gjennom o_GF2 fra gateun/gangsti til o_SGS1 (mot butikken).

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

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

§ 8.00 HENSYNSSONER (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. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

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

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

§ 9.02 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk freda kulturminner. De aktuelle automatisk freda kulturminner er merket 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

Sola kommune

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:	**Tiltakshaver:**
Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER	Skadberg Allè 55 As Postboks 21 4097 SOLA

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Tronholberget 61, 63 og 65	32	1579, 1580, 1581		

Tiltakets/byggets art:
Tre rekkehusboliger

Vedtaksdato	**Saksnummer**
30.01.2026	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	

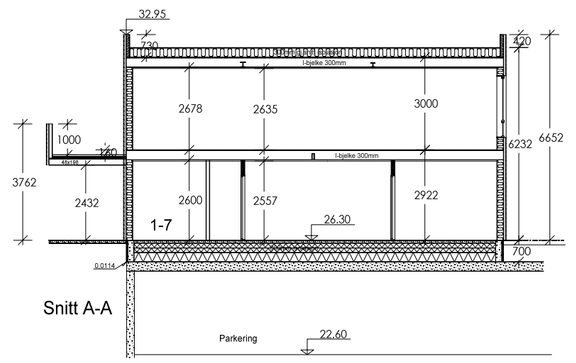
Frist for søknad om ferdigattest 01.04.2026

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.

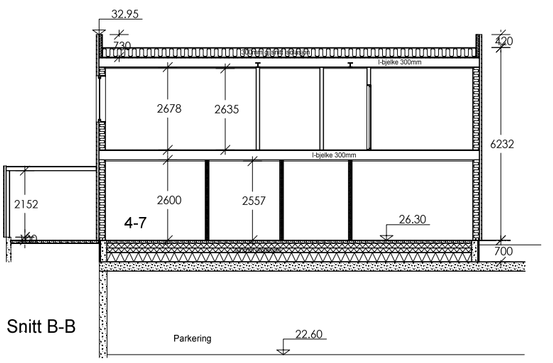
Gebyr:
Faktura i henhold til gebyrregulativ blir ettersendt.

Sted	**Dato**	**Stempel/underskrift**
Sola	30.01.2026	Lisbeth Mesodi Brattelid *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

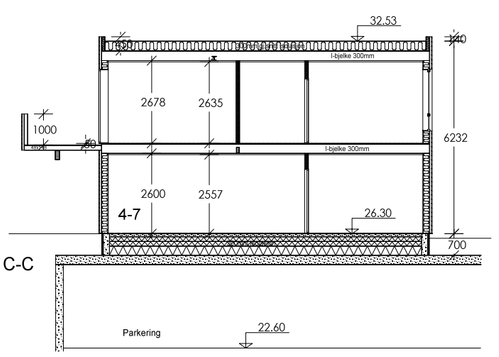
1



Snitt A-A



Snitt B-B

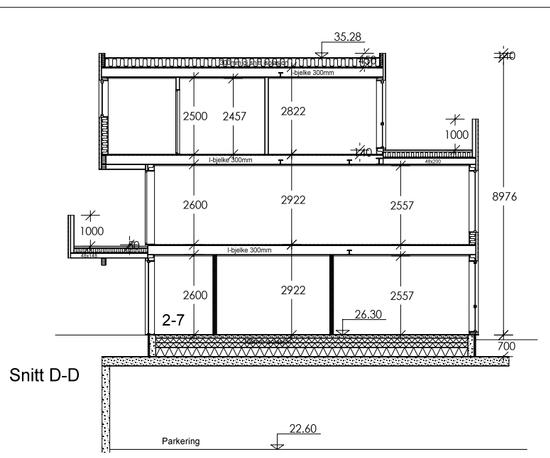


Snitt C-C

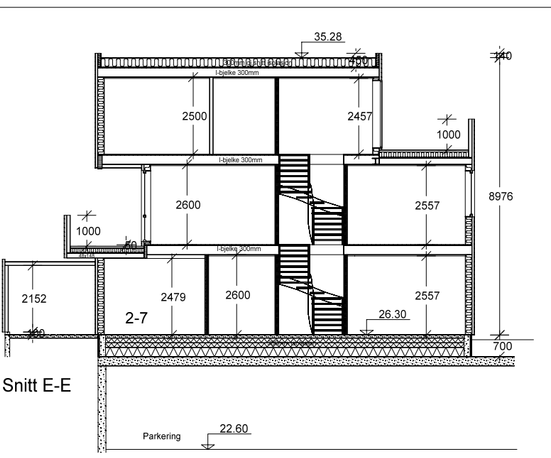
A 09.01.2023 he

DATA DESIGN SYSTEM

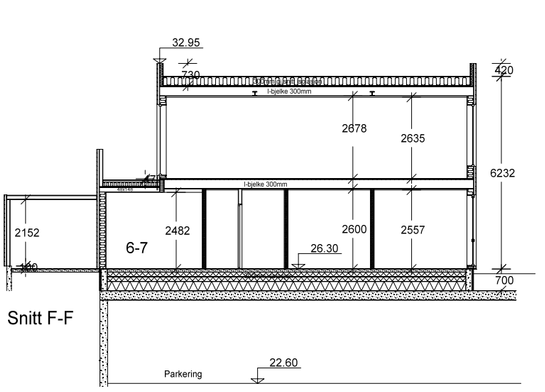
STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver:	Skadberg Alle	
BYGG SERVICE AS	Byggeplass:	BKS-7	Dato: 03.10.2022
	Kommune:	Sola	Tegn:
	Gnr: 32 Bnr: 1236	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Snitt A-B-C		Tegn.nr: 506
			Skadberg Alle BKS-7



Snitt D-D



Snitt E-E

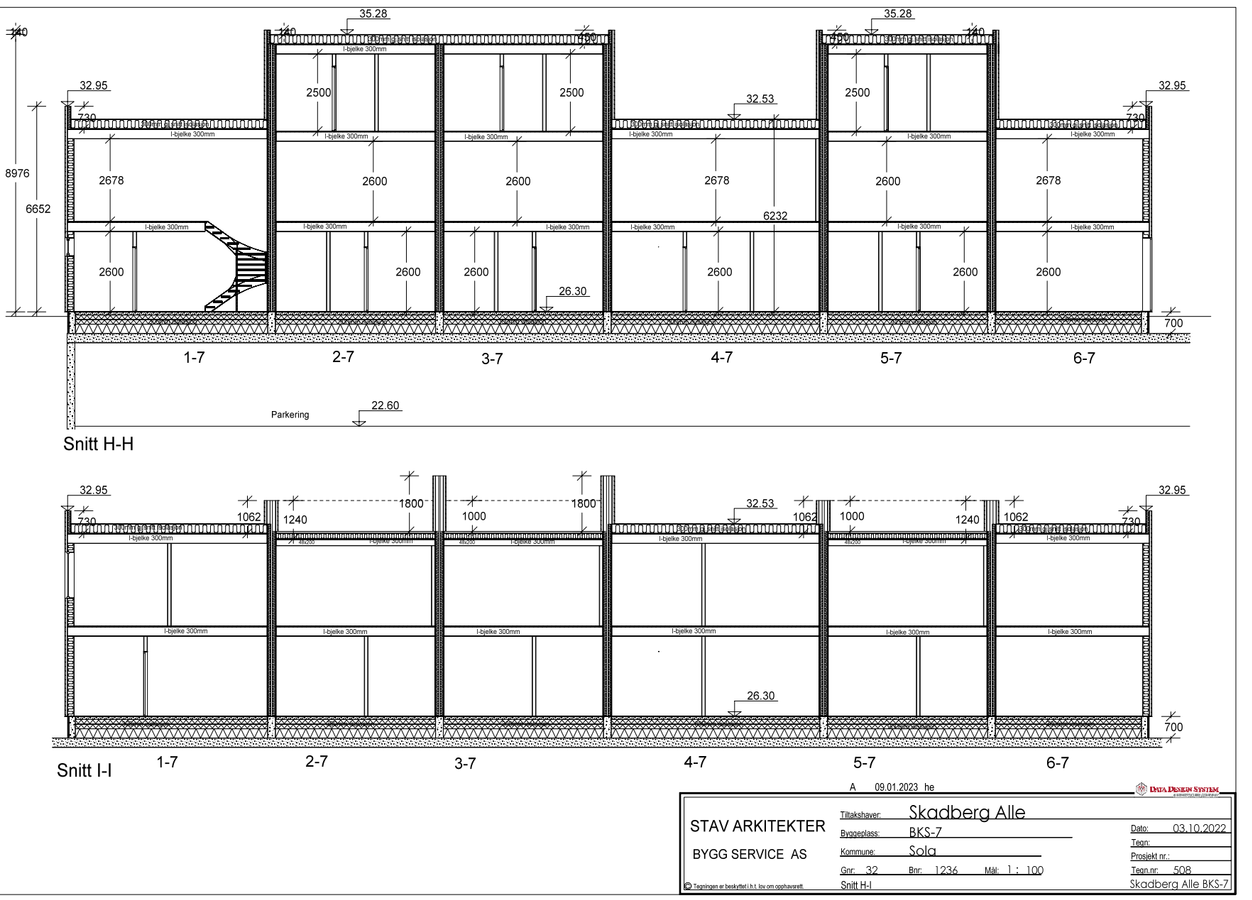


Snitt F-F

A 09.01.2023 he

DATA DESIGN SYSTEM

STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver:	Skadberg Alle	
BYGG SERVICE AS	Byggeplass:	BKS-7	Dato: 03.10.2022
	Kommune:	Sola	Tegn:
	Gnr: 32 Bnr: 1236	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Snitt D-E-F		Tegn.nr: 507
			Skadberg Alle BKS-7



A 09.01.2023 he			
STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver:	Skadberg Alle	
BYGG SERVICE AS	Byggeplass:	BKS-7	Dato: 03.10.2022
	Kommune:	Sola	Tegn:
	Gnr: 32 Bnr: 1236 Mål: 1 : 100		Prosjekt nr.:
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Snitt H-I		Tegn.nr: 508
			Skadberg Alle BKS-7



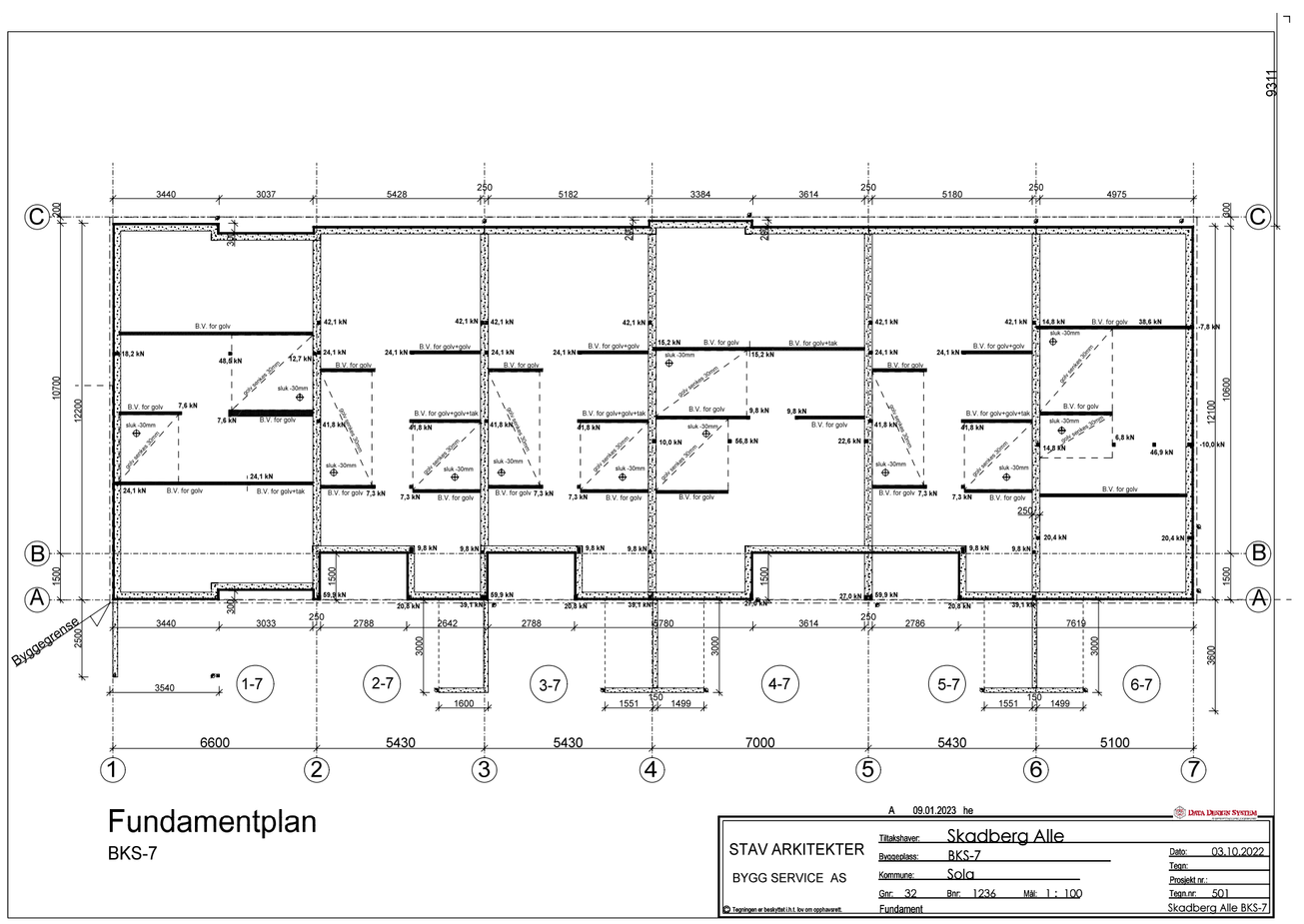
B 06.02.2023 he			
A 09.01.2023 he			
STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver:	Skadberg Alle	
BYGG SERVICE AS	Byggeplass:	BKS-7	Dato: 03.10.2022
	Kommune:	Sola	Tegn:
	Gnr: 32 Bnr: 1236 Mål: 1 : 100		Prosjekt nr.:
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Fasade 1-2		Tegn.nr: 510
			Skadberg Alle BKS-7



B 06.02.2023 he
A 09.01.2023 he

LMTA DATEIN SYSTEM

STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver: Skadberg Alle	Dato: 03.10.2022	
BYGG SERVICE AS	Byggeplass: BKS-7	Tegn:	
	Kommune: Sola	Prosjekt nr.:	
	Gnr: 32 Bnr: 1236 Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 511	
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Fasade 3-4	Skadberg Alle BKS-7	



Fundamentplan

BKS-7

A 09.01.2023 he

LMTA DATEIN SYSTEM

STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver: Skadberg Alle	Dato: 03.10.2022	
BYGG SERVICE AS	Byggeplass: BKS-7	Tegn:	
	Kommune: Sola	Prosjekt nr.:	
	Gnr: 32 Bnr: 1236 Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 501	
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Fundament	Skadberg Alle BKS-7	

Arealberegninger i hht. NS 3940	BRA kvm
	Pr etasje
1. etasje	71,6
2. etasje	71,6
SUM :	143,2
BYA :	81,0

Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	BRA kvm Åpent over-bygd areal
1. etasje	55,5	3,9
2. etasje	51,8	7,5
3. etasje	44,5	
SUM :		163,2
BYA :		66,7

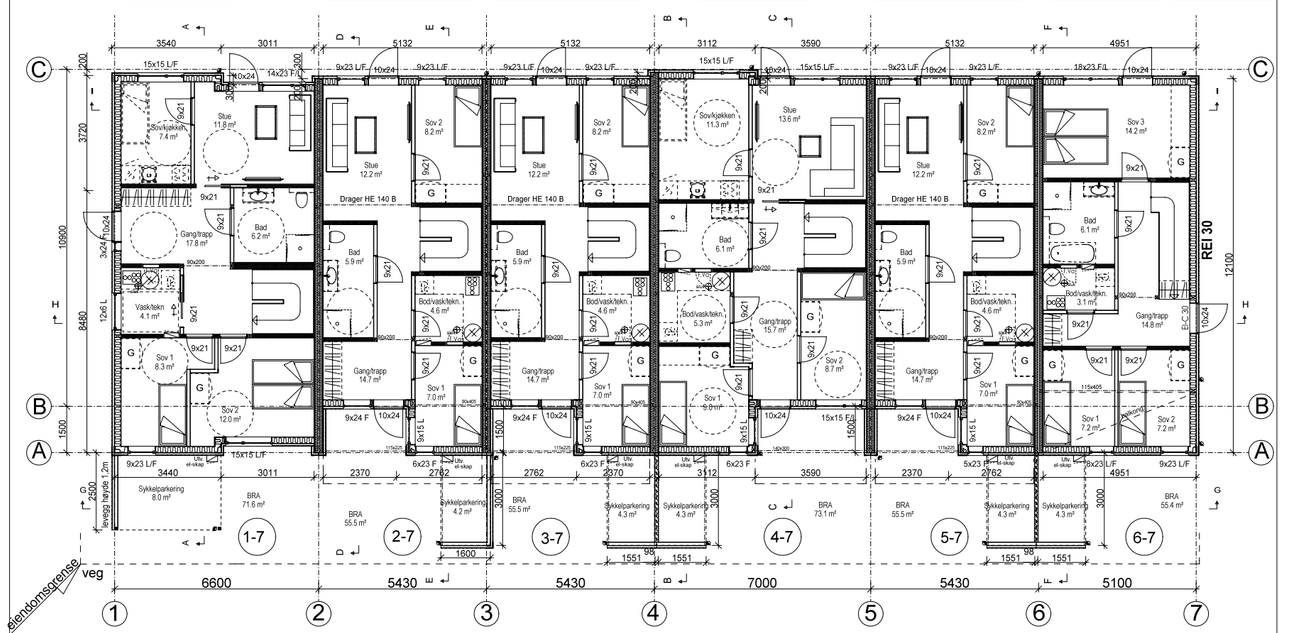
Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	BRA kvm Åpent over-bygd areal
1. etasje	55,5	3,9
2. etasje	51,8	7,5
3. etasje	44,5	
SUM :		163,2
BYA :		66,7

Arealberegninger i hht. NS 3940	BRA kvm
	Pr etasje
1. etasje	73,1
2. etasje	72,7
SUM :	145,8
BYA :	81,5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	BRA kvm Åpent over-bygd areal
1. etasje	55,5	3,9
2. etasje	51,8	7,5
3. etasje	44,5	
SUM :		163,2
BYA :		66,7

Arealberegninger i hht. NS 3940	BRA kvm
	Pr etasje
1. etasje	55,4
2. etasje	46,1
SUM :	101,5
BYA :	63,7

	BRA kvm
Total SUM :	880,1
Total BYA :	426,3



1.etasje c+ 26,30

BKS-7

A 09.01.2023 he

DATA DESIGN SYSTEM

STAV ARKITEKTER
BYGG SERVICE AS

Tiltakshaver: Skadberg Alle
Bygeplass: BKS-7
Kommune: Sola
Gnr: 32 Bnr: 1236 Mål: 1 : 100
Plan 1.etg

Dato: 03.10.2022
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 502
Skadberg Alle BKS-7

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



2.etasje

BKS-7

A 09.01.2023 he

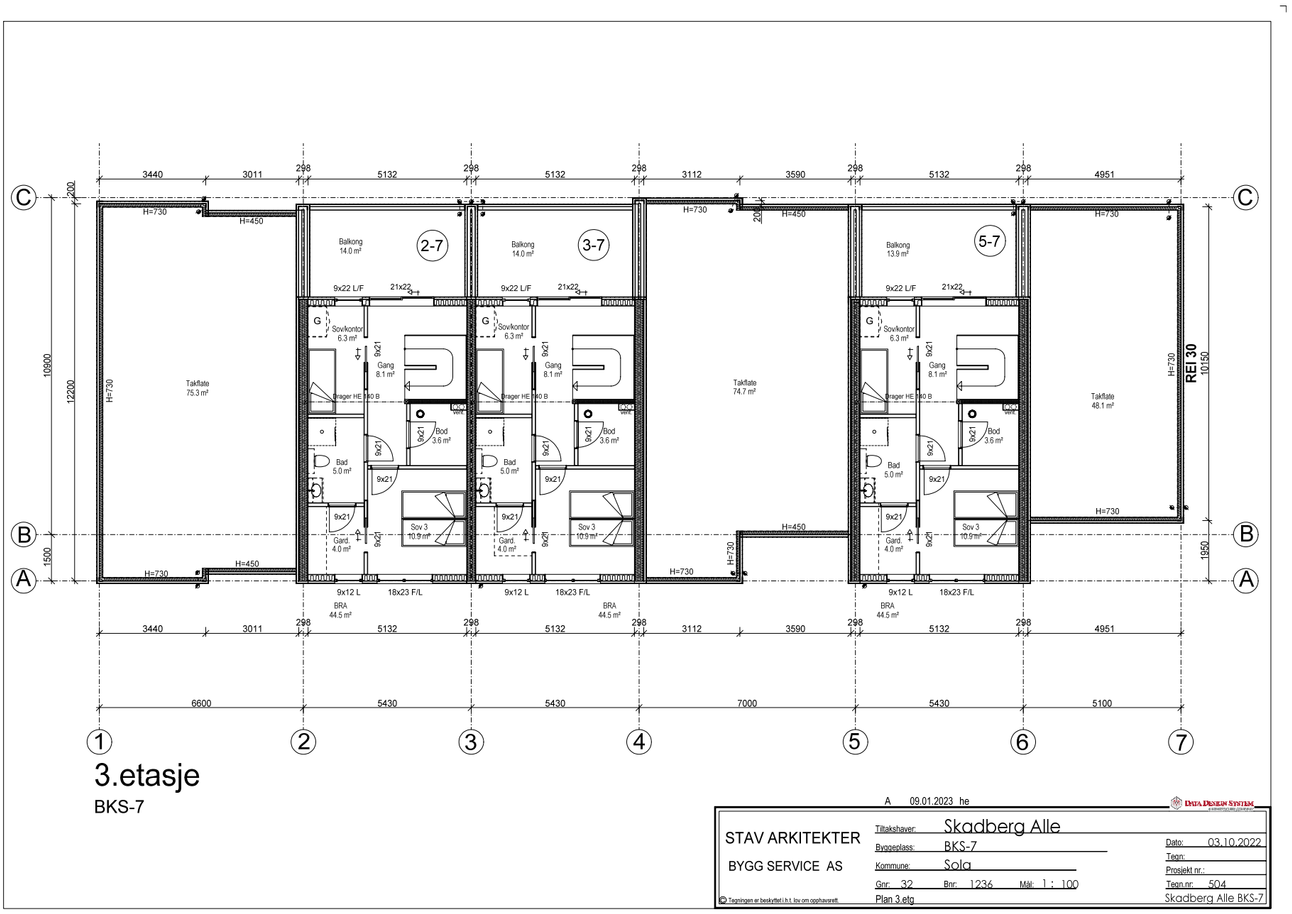
DATA DESIGN SYSTEM

STAV ARKITEKTER
BYGG SERVICE AS

Tiltakshaver: Skadberg Alle
Bygeplass: BKS-7
Kommune: Sola
Gnr: 32 Bnr: 1236 Mål: 1 : 100
Plan 2.etg

Dato: 03.10.2022
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 503
Skadberg Alle BKS-7

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

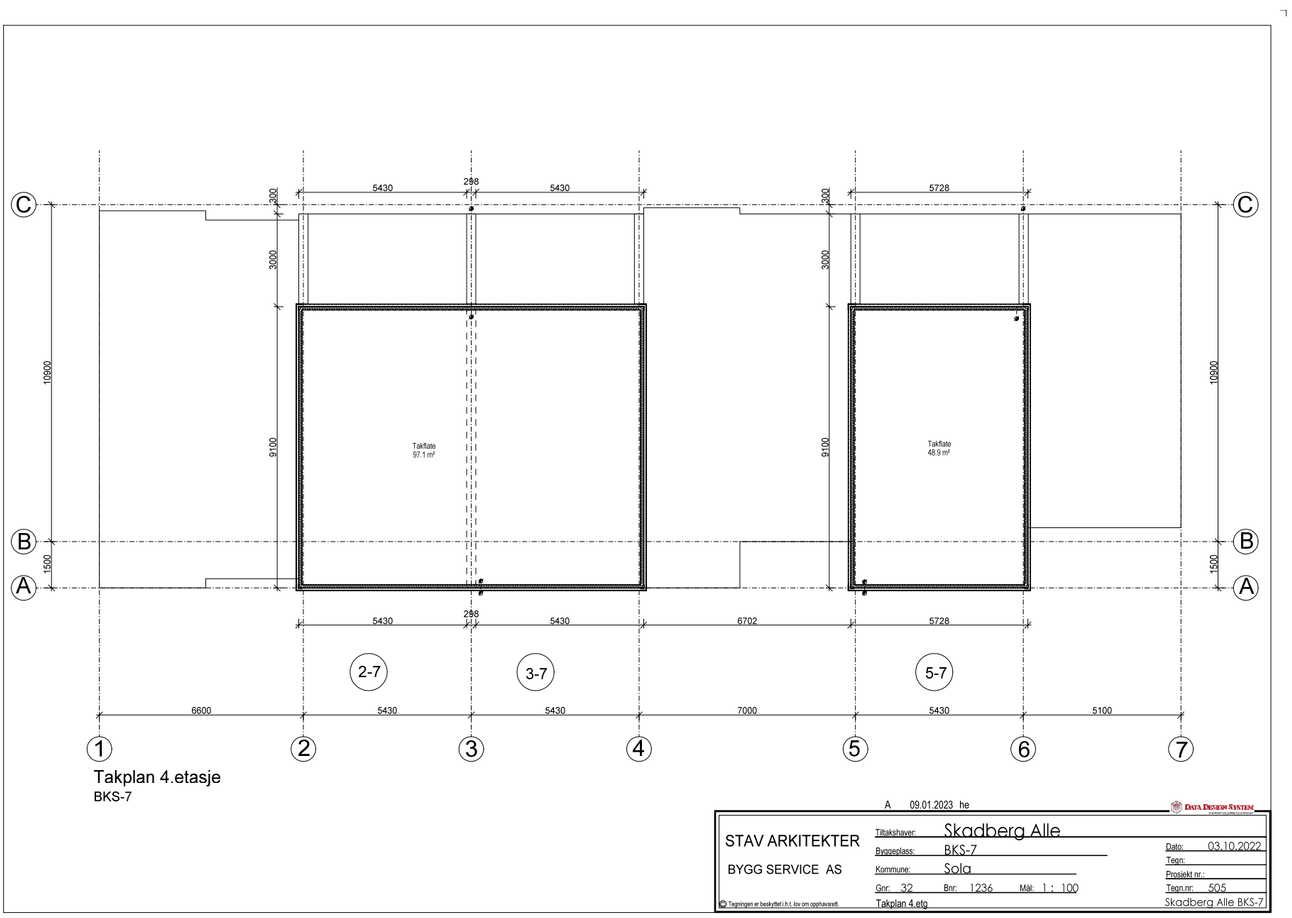


3.etasje

BKS-7

A 09.01.2023 he

STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver:	Skadberg Alle	Dato:	03.10.2022
BYGG SERVICE AS	Byggeplass:	BKS-7	Tegn:	
	Kommune:	Sola	Prosjekt nr.:	
	Gnr: 32	Bnr: 1236	Tegn.nr:	504
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Mål: 1 : 100	Plan 3.etg		Skadberg Alle BKS-7



Takplan 4.etasje

BKS-7

A 09.01.2023 he

STAV ARKITEKTER	Tiltakshaver:	Skadberg Alle	Dato:	03.10.2022
BYGG SERVICE AS	Byggeplass:	BKS-7	Tegn:	
	Kommune:	Sola	Prosjekt nr.:	
	Gnr: 32	Bnr: 1236	Tegn.nr:	505
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.	Mål: 1 : 100	Takplan 4.etg		Skadberg Alle BKS-7

Doknr: 1541663 Tinglyst: 10.06.2024
STATENS KARTVERK

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

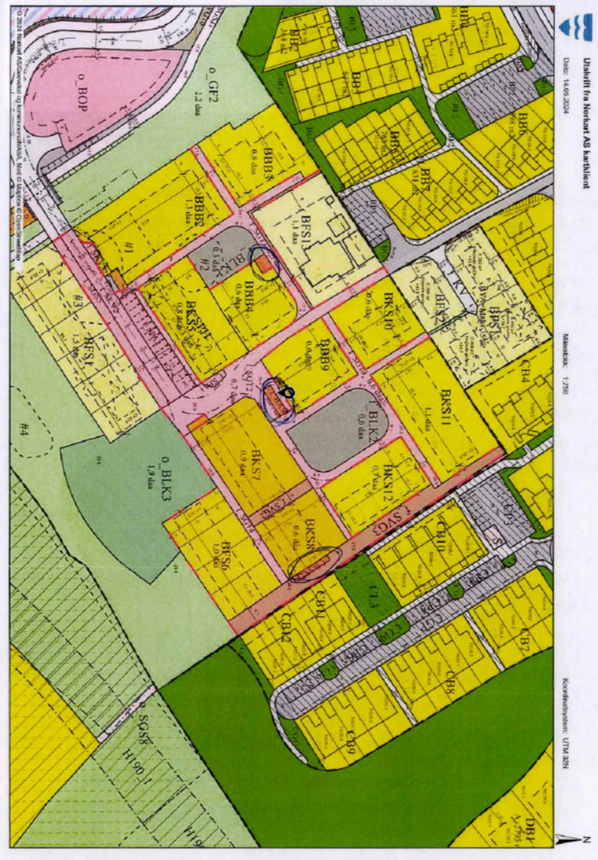
Rettighetshaver skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene som følge av utøvelse av rettighetene som er angitt ovenfor.

Sted/dato Sola - 6 / 6 / 2024

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

EDVARD JEKTEBERG

BESKYTTET



BESKYTTET

Doknr: 719336 Tinglyst: 01.07.2022
STATENS KARTVERK

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 Tollefsen

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 inntrer fra ferdigstillelsestidspunktet 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 hå 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 Tollefsen

* * * *

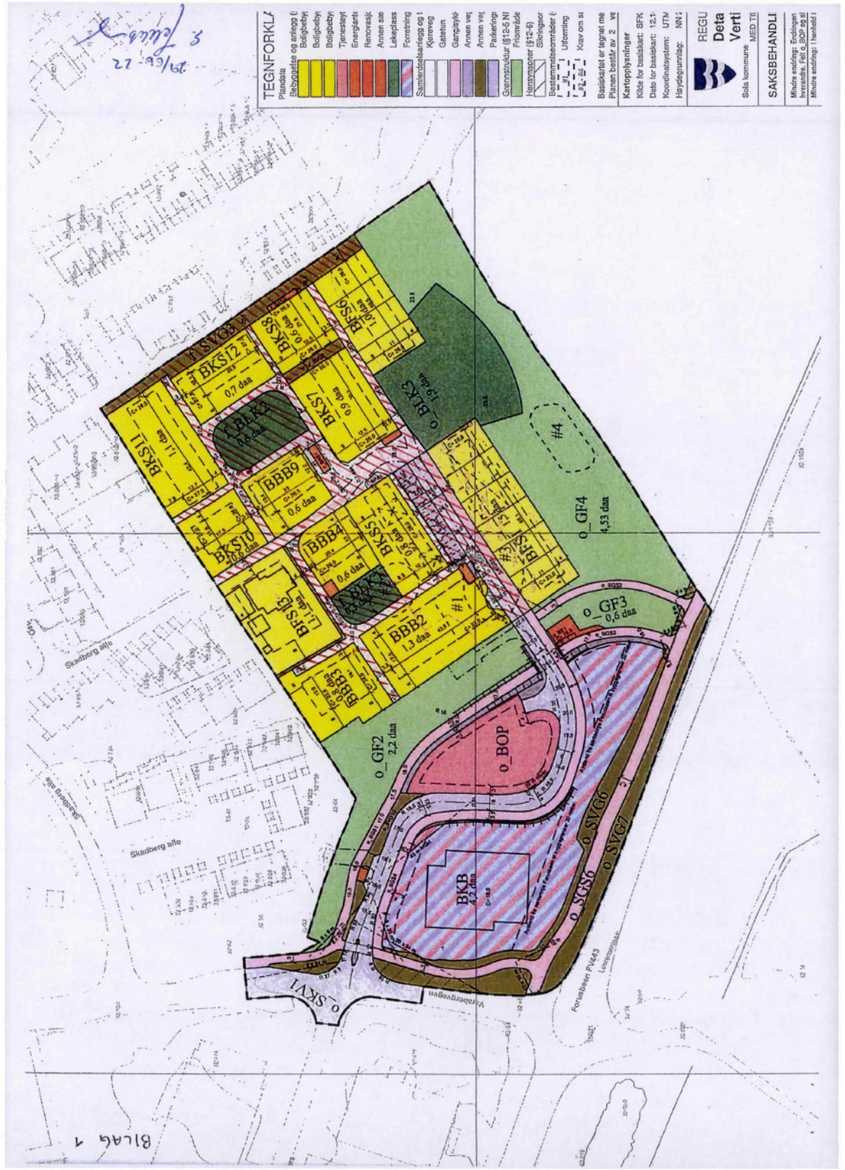
SOLA , den 29.06.22

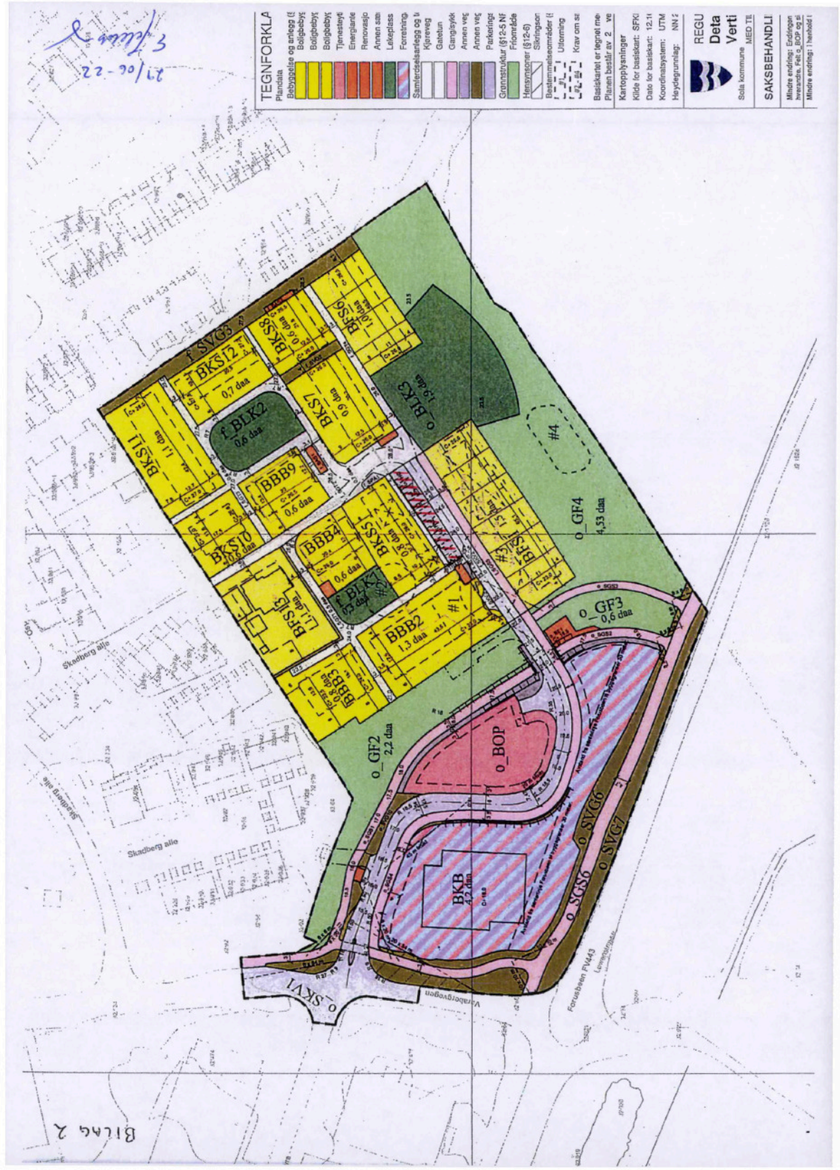
E. Jekteberg EDVARD JEKTEBERG

For Skadberg Allé 55 AS, org. nr.: 913 622 812

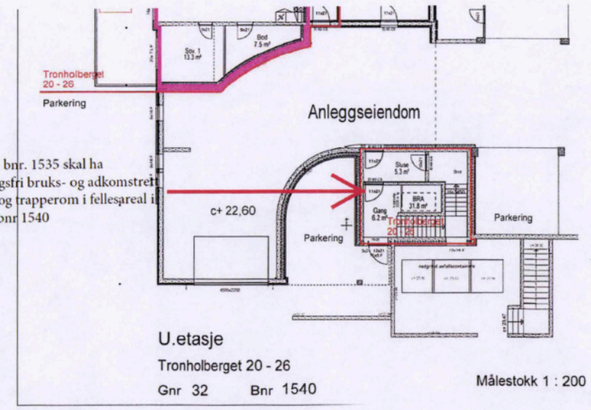
Hjemmelshaver til i Gnr. 32 bnr. 1540 snr. 1 – 42, gnr. 32 bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, gnr. 32 bnr. 1541, 1542, 1543, 1544, 1545 og gnr. 32 bnr. 1236, og gnr 32 bnr 1535

BESKYTTET





Bilag 3:



BESKYTTET

29/06-22

Deknr: 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.

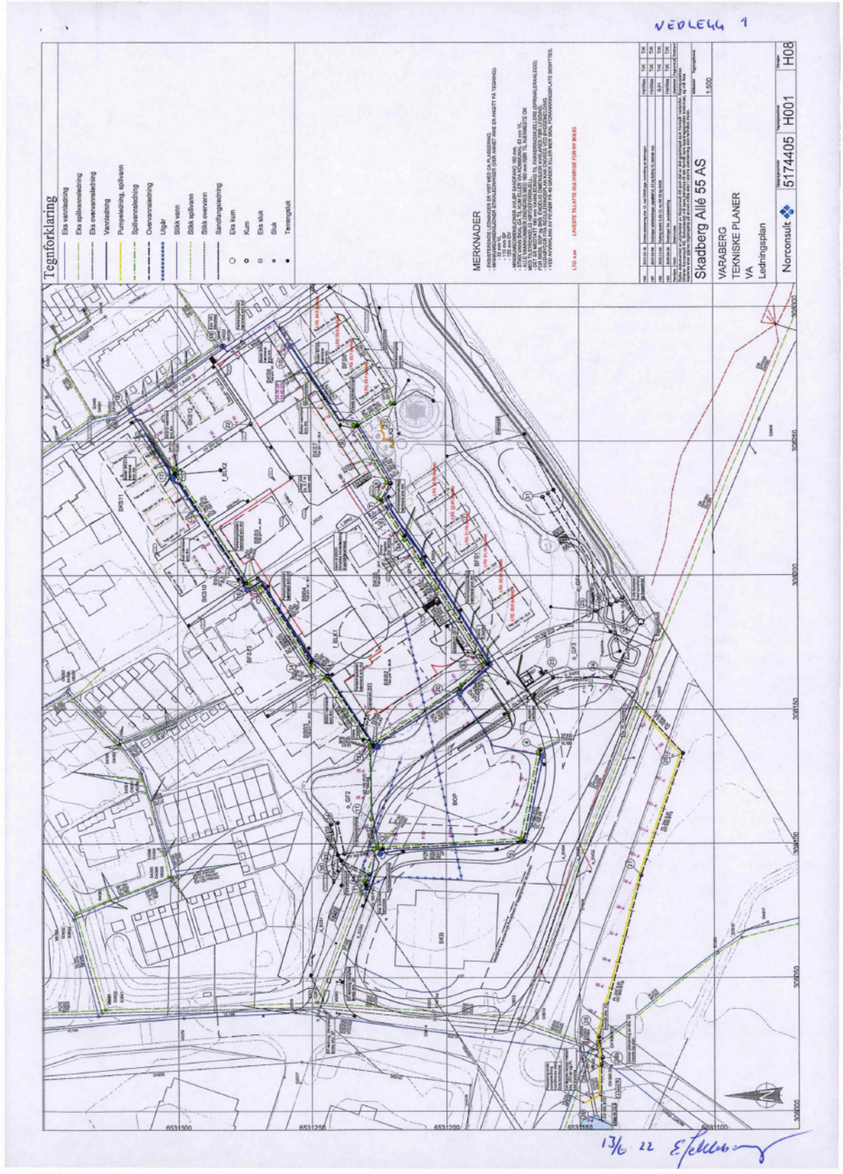
Sola Bredbånd, org. Nr. 985617414 og Lnett AS, org. Nr. 980038408 har stedsevarig rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for strøm, fiberrør, gatelys master og kabelskap, på ovennevnte eiendommer. Ref. vedlagte kartskisser, vedlegg 3 og 4.

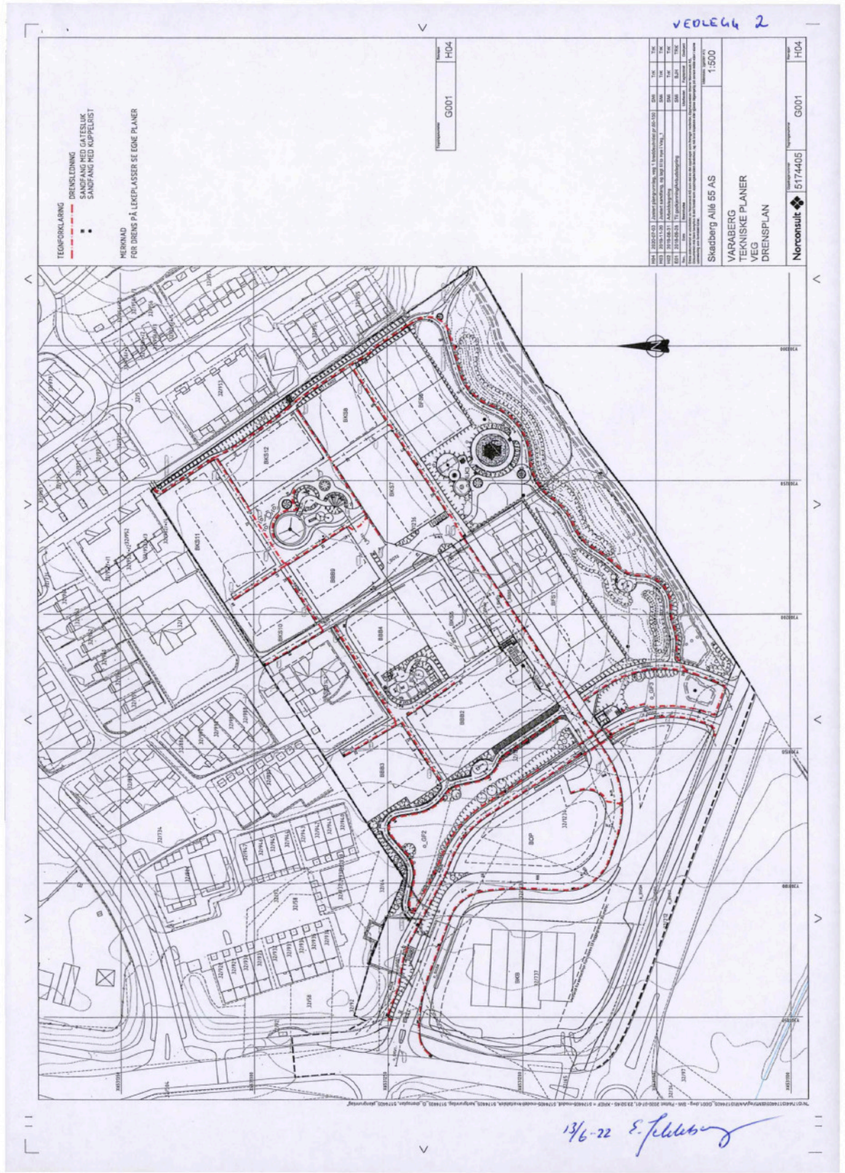
Denne erklæring kan tinglyses på ovennevnte eiendommer.

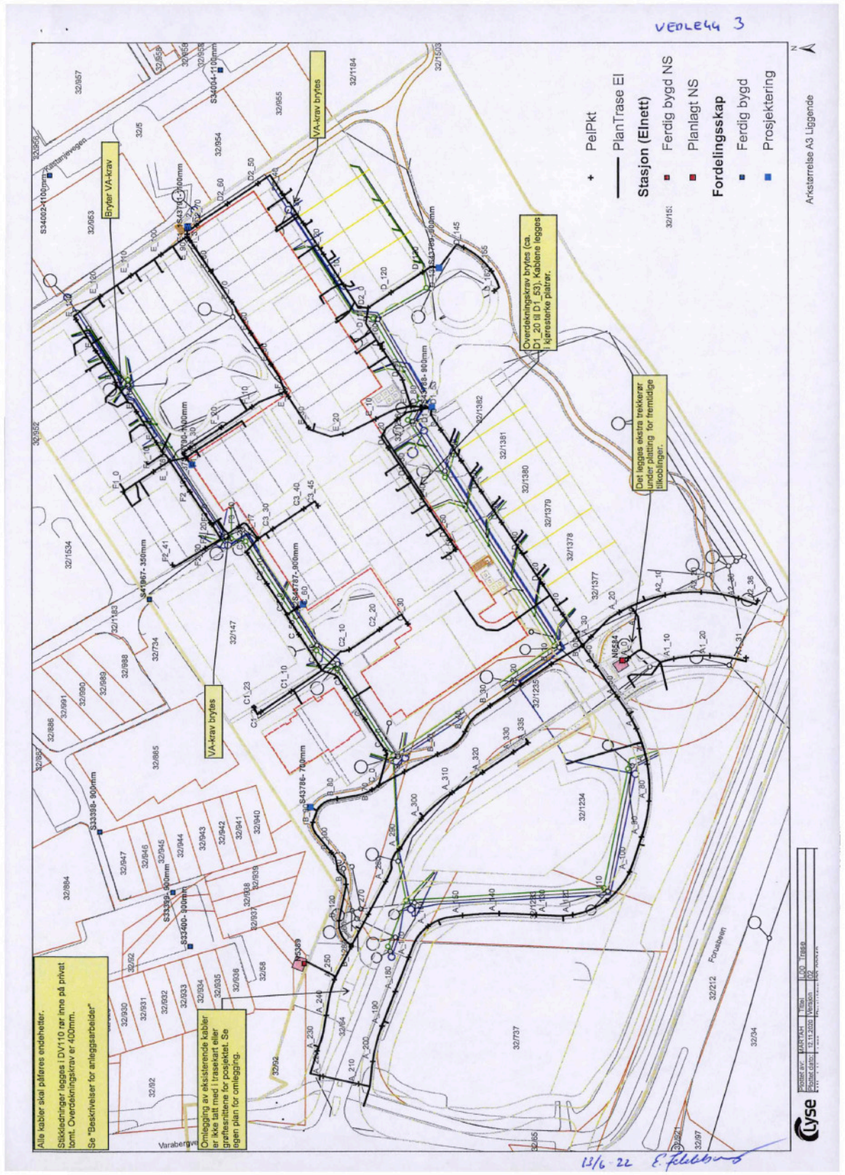
Sola, 13 06 22

EDVARD JEKTEDERG

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



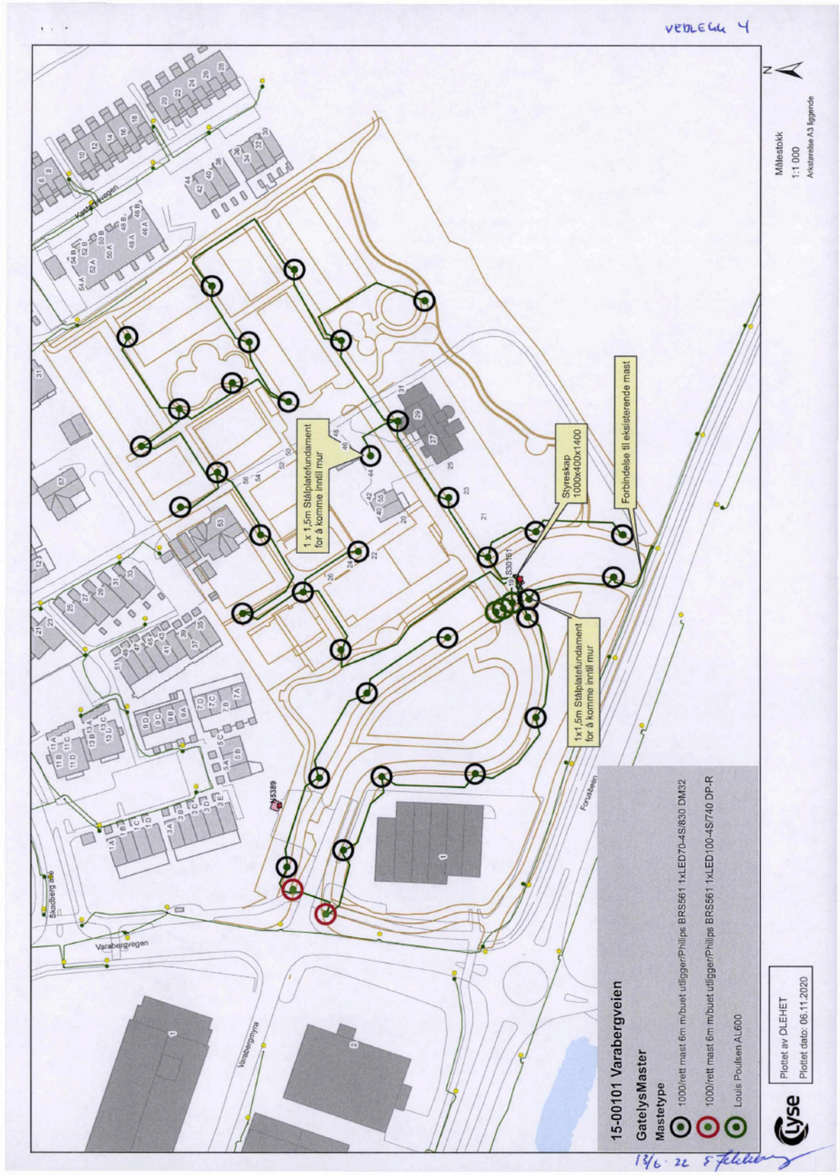

VEDLEGG 2
TEGNFORKLARING
SANDFANG MED GATESLUK
SANDFANG MED KJØPELUKST
MERKNAD
FOR DRENS PÅ LEKEPLASSER SE EGNE PLANER
G001
H54
1:500
Saabergs Allé 55 AS
VARABERG
TEKNISKE PLANER
VEG
DRENSPLAN
Norconsult
5174405
13/6-22


VEDLEGG 3
PelPkt
PlanTrase El
Stasjon (Elnett)
Ferdig bygd NS
Planlagt NS
Fordelingsskap
Ferdig bygd
Prosjektering
Arkitektmelse AS Liggende
Bryter VA-krav
VA-krav brytes
Overdekningsgrav brytes (ca. D1_20 til D1_63). Kablene legges i kanalrør i grøfter.
Det legges ekstra trekkerør under platting for fremtidige utvidelser.
Alle kabler skal påføres endebelter.
Stikkledninger legges i DV110 rør inne på privat tomt. Overdekningsrør er 400mm.
Se "Beskrivelser for anleggsarbeider"
Omlegging av eksisterende kabler er ikke tatt med i trasévalget eller prosjektert for omlegging. Se egen plan for omlegging.
Varabergvn
Fornesheim
13/6-22

Kartverket

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
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.: _____

LEGITIMASJON

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

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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