

PROAKTIV



Gjennomført 4-roms
hjørneleilighet med
god planløsning

MYKLABERG TUNET 7





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

RØYNEBERG

Innholdsrik 4-roms hjørneleilighet beliggende i attraktivt boligområde
- Garasje plass med elbillader - Solrik balkong



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myklabergtunet 7, 4052
RØYNEBERG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 35, bnr. 460, snr. 8 i
Sameiet Røyneberg Gård

Prisantydning: 4.890.000,-

Omkostninger: 136.240,-

Totalpris: 5.026.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 4/3

BRA: 95 m²

BRA-i: 89 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 3027 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.763,-

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

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

33

Plantegninger

36

Kjerneinformasjon

42

Vedlegg

108

Budskjema

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



RØYNEBERG

Kommune: Sola / Område: Røyneberg

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 og barnevennlig beliggenhet på Røyneberg, i et rolig og etablert boligområde. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser, med kort vei til både turstier, skog og grønne friområder - perfekt for deg som ønsker et fredelig bomiljø med naturen tett på.

Samtidig er det sentralt med gang- og sykkelavstand til nærmeste skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det finnes også gode kollektivmuligheter i nærheten, med bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til sentrum og andre knutepunkter.

For den aktive finnes det flere fritidstilbud i området, som idrettsanlegg, lekeplasser og treningssenter. Røyneberg er et populært område for både unge familier og voksne som setter pris på en god kombinasjon av natur og nærhet til byens fasiliteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Røyneberg Linje 7, FB40, X50, N86	7 min 🚶 0.6 km
✈ Stavanger Sola	9 min 🚗
🚗 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	10 min 🚗 5.8 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 🚗 10 km

DAGLIGVARE

Kiwi Joa PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Joker Brustadbu Sola Søndagsåpent	6 min 🚗 2.9 km

VARER/TJENESTER

🏟 Stadionparken	10 min 🚗
🏪 Boots apotek Sola	6 min 🚗

SPORT

⚽ Røyneberg skole ballbane Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏐 Sørnesvågen sandvolleyballbane Sandvolleyball	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Toppform treningssenter	19 min 🚶
🏊 Vår Energi Arena Forus	8 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ikke langt unna har man blant annet Ormen lange og turstien langs sjøen. Ønsker man å gå runden, kan man følge den flotte turløypen "Joa-turen" og "Sørnes-turen".

Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Bebyggelse

Stort sett blokk- og boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

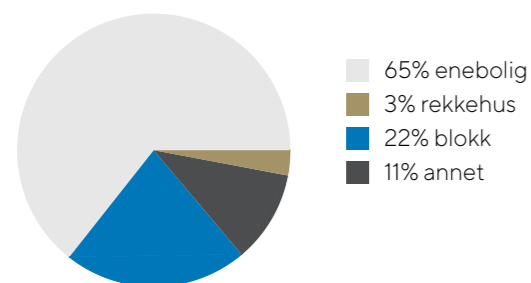
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	22 min 2 km
Jåttå videregående skole	11 min

BARNEHAGER

Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Sørnes barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.4 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 2.3 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL MYKLABERG TUNET 7

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

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

3 027 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseie og er opparbeidet med uteområder, gangstier og bed.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med pussede plater og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 5 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er en dupp i gulvet til høyre bak toalettet. Ved vannsøl eller vannlekkasje vil det ligge igjen vann her.
Det er lite fall på gulvet iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling 2

Vurdering av avvik:

Det er en sprukket veggflis under toalettet.

Konsekvens/tiltak:

Flisen kan byttes lokalt ved behov/ønske, da den anses for å være kosmetisk.

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

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er en dupp i gulvet bak toalettet. Ved vannsøl eller vannlekkasje, vil det ligge igjen vann her.
Det er lite fall på gulvet iht. krav.
Det er 1 flis med hakk i, samt 1 flis som er sprukket.

Konsekvens/tiltak:

Sprukket og skadet flis kan byttes lokalt ved behov/ønske - fremstår kosmetisk.
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Mandag, 2. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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



man kunne nyte lange, solrike dager i godt selskap.
- Luftig hovedsoverom av ekstra størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra soverommet har man direkte tilgang til eget bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet er helfliset og har vegghengt toalett, dusjhjørne, hel servant, speil med belysning og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og speil. Vannbåren varme i gulv som gir økt komfort i hverdagen. De andre to soverommene er av god størrelse med plass til seng og garderobeløsning. Disse kan også benyttes som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.
- Boden benyttes i dag som hjemmekontor (Ikke godkjent for varig opphold). Her er også boligens sikringskap plassert.

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med tilhørende sportsbod og elbillader som medfølger handelen.

Oppvarming

Fjernvarme

Balansert ventilasjon

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det er integrert stekeovn og platetopp som medfølger handelen, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Modernisering og påkostninger

Er i 2022 satt opp en lettvegg for å lage soverom nr. 3. Det er ikke boret i tak eller gulv, kun dobbeltsidig teip som enkelt kan fjernes igjen.



Innhold

2. etasje:
Gang, bad, stue/kjøkken, bod, 3 soverom, bad/vaskerom.

Underetasje:
Bod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 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

Myklabergtunet 7 er en gjennomført 4-roms hjørneleilighet med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidede fellesområder.

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Røyneberg.

Her bor du naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som du befinner deg i nærheten av det meste du skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er en bolig som egner seg for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

2. etasje:

- Lys og innbydende entré med god oppbevaringsplass i garderobeskap. Praktisk bad i gang, med flis på gulv og i dusjsone. Badet har vegghengt toalett, servant og dusjhjørne. Vannbåren varme i gulv både på toalett og i gang.

- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med fleksible møbleringsmuligheter. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør allrommet til et naturlig samlingspunkt for hele familien. Den gode takhøyden, kombinert med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, bidrar til å skape en luftig romfølelse. Eikeparkett på gulv, tidsriktige fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen. Vannbåren varme i stue/kjøkken.

- Kjøkken fra Norema med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenøya gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Naturlig plass til spisebord ved kjøkken. Fra kjøkkenet kan man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen. Det er integrert stekeovn og platetopp som medfølger handelen, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

- Romslig, sør-vestvendt balkong på 10 m², godt plassert på hjørnet. Balkongen er overbygget, og har derfor økt bruksområde. Med mulighet for å innrede med sittegruppe vil









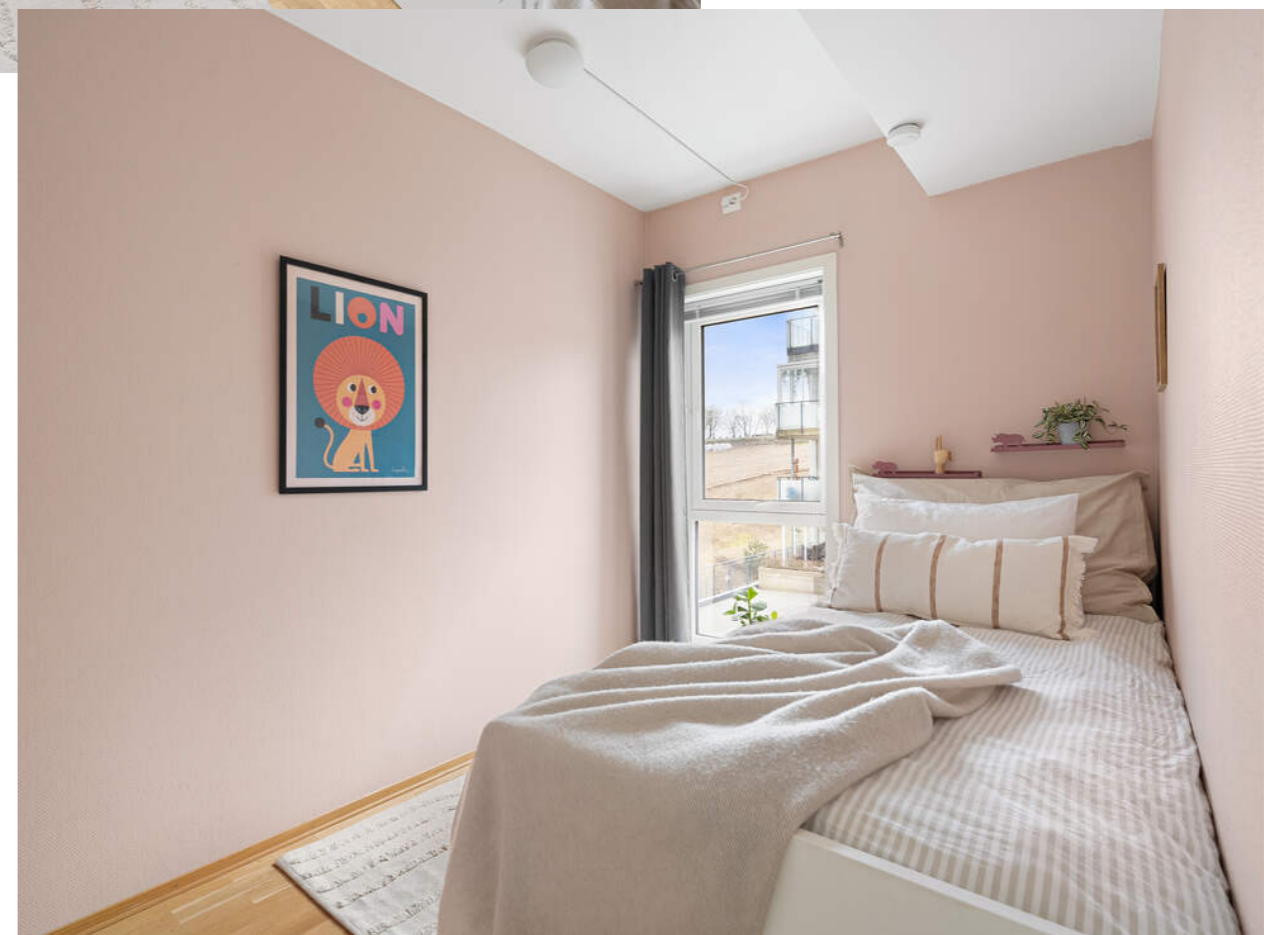


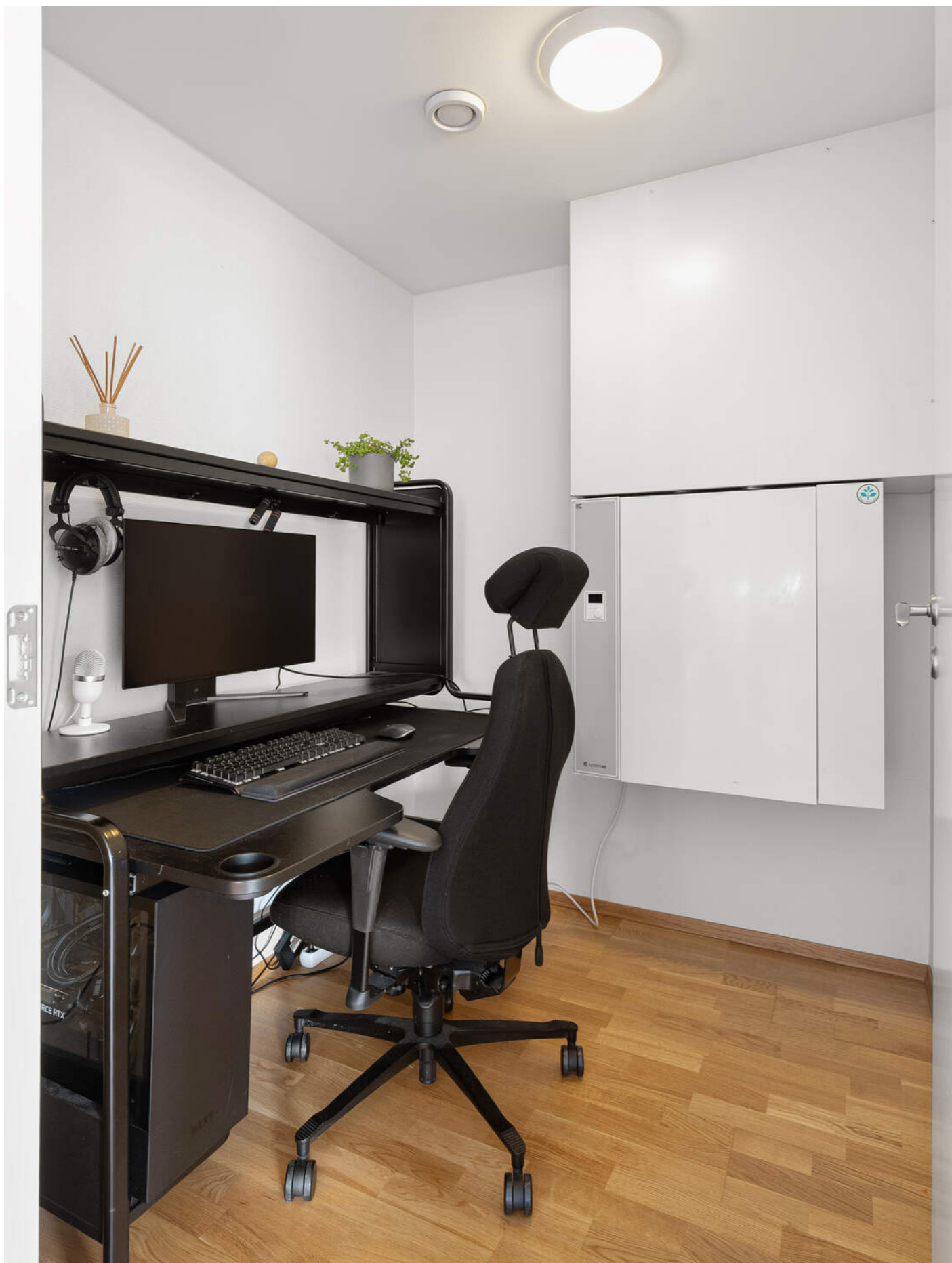


3 GODE SOVEROM

Luftig hovedsoverom av ekstra størrelse med eget bad.

De to andre soverommene kan også benyttes som gjesterom eller barnerom.





INNBYDENDE ENTRÉ.





PRAKTISK BAD I GANG



PARKERING I LUKKET ANLEGG

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med tilhørende sportsbod og elbillader som medfølger handelen.





PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- 2 blokker - 16 leiligheter i Myklabergtunet 7 - 16 leiligheter i Myklabergtunet 5
- 1 heis i hver blokk
- Garasje og sportsbod i lukket garasjeanlegg under blokkene
- Kommunale avgifter faktureres sameiet
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.
- Det er tilrettelagt for lading av el-biler.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

3.763,-

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr 3 265,-
TV/internett-pakke: kr 498,-

Forbruk varmt vann og gulvvarme avregnes av styret og faktureres seksjonseier en gang i året.

Andel fellesformue

24.903,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1 532 469,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 155 415,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 377 054,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 667 729,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 806 086,-

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Styret har anledning til å nekte beboer rette til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Forsikring

Forsikringselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP6273783

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Røyneberg Velforening.
Velforeningsavgift er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

1.215.518,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.862.073,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2 boligblokker, datert 22.01.2014.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Planløsning er noe annerledes enn byggemeldt. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

I salgsoppgaven er det vedlagt ferdigattest for naboen sin innglassing av balkong, som viser at det er mulig. Selger har tidligere fått tilbud på innglassing av balkongen pålydende ca. 150.000-200.000,- Prisene i dag kan dog avvike fra dette.

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 på boligen 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:

08.11.2013 - Dokumentnr: 969473 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/2886

Grunnboksdato

Onsdag, 22. april 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H540:
Hensyn grønstruktur (H540)
Retningslinje: Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

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.

Reguleringsplaner
Id: 0459
Navn: Røyneberg gård
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04/22/2010 00:00:00

Id: 0024
Navn: Deler av Røyneberg og Skadberg
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03/10/1977 00:00:00

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

Kjerneinformasjon

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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfridd))
122 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
136 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 013 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 026 240,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmeidler 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

Kjerneinformasjon

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvirering 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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 nettannonse 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler 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.

Kjerneinformasjon

Megler tar ikke noe ansvar for forsikninger 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

Jarle Mæland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 790 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr. stk. (Betaler for maks 3 visninger) kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 61 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,

Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 300,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 867.

Totale kostnader kr. 74 717.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

Dato salgsoppgave
27.4.2026

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
28.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myklabergtunet 7	Myklabergtunet 7	

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?

Oktober 2022

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 her hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp6273783

Informasjon om selger

Selger

Mæland, Jarle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Svette/dryppet litt fra vannmåler. Ble fikset av sola rørlegger

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
 2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Installert ny måler av sola rør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Sola rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2022

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har satt opp en lettvegg for å lage soverom nr3. Er ikke borret i tak eller golv. Kun dobbelsidig teip så kan enkelt fjernes igjen.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspåtlitig

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?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19558829

Side 5

Rogatakt AS

Rogatakt 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 glienspeile kvaliteten, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

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

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Aleksander Vågen
Utviklings Takstingeniør
aleksander@rogatakt.no
920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2830

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 2 av 22

Tilstandsrapport

Løllighet
Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG SOLA kommune
gnr.: 35, bnr.: 460, snr.: 8

Sum areal alle bygge: BRA: 95 m² BRA-t: 89 m²



Befaringsnummer: PH2302

Oppdragsnr.: 20484-2830

Rapportdato: 05.02.2026

Takstingeniør: Aleksander Vågen

Foretak: Rogatakt AS



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

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkella 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 bygningseleinen da bare har normal slitasje. Ved skulde konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lemnomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetting av bolig og forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TGD: INGEN AVVIK
Bygningseleinen skal være tilfornmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på laglig god utførelse. Det er ingen merkear for delen.

TG 1

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TGI: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningseleinen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, særk skisse eller neddatt funksjon. Graden gir nå bygningseleinen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å være om åren for skader på grunn av alder en, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TGI: 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 gløbregmestige snlign basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt forslatte tiltak. Disse molagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle observasjoner eller entropioner. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle vilg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innmål av flere prosjekter fra kvantifiserte tilgibl. Slike molag gir for TG3, og dette er mlign.

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



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis like 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 regjer som slått da boligen ble oppført (tekniskdipunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker om og bygningseleiner slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingslova](#). 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 bygningseleiner. I vegg mot våttom og om under terreng, kan det børres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstet.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at bygningssakkyndige undersøker om og bygningseleiner slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingslova](#). 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 bygningseleiner. I vegg mot våttom og om under terreng, kan det børres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstet.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regjer som slått da boligen ble oppført (tekniskdipunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Oppdragsnr.: 20484-2830

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 4 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Skringskapet er plassert på boden.
Det er fremvist dokumentasjon fra 2014.

Arealer

0,00 m²

Forutsetninger og vedlegg

0,00 m²

Lovlighet

0,00 m²

- Det foreligger ikke tegninger

Beskrivelse av eiendommen

Hjørnleilighet i 2. etasje, oppført i 2014 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som avveing er kledd med pussede plater og fasadeplater. Etasjeskiller i betong.

Leiligheten er ferdig og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg. Tomten er opparbeidet med uteområder, gangstier og bed.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme.

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

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

0,00 m²

Blokken har nedlep og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.

Utvendig fasade består av pussede plater, samt fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre.

Balkongdøren har 2-lags glass.

Dørene er fra 2013.

Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 10m². Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak. Rekkverket er av glass og stål, og har en høyde på 1,03 cm.

INNENDIG

0,00 m²

Leiligheten har like overflater.

Det er parkett på gulvet, samt malte plater/betong med uten strietopp på veggene. I taket er det malt gips og malt betong. Det er listefri utførelse mellom vegge og tak.

Takhøyden på stue/kjøkken og soveromene er på 2,55 meter. Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

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

Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

0,00 m²

Bad

Oppdragsnr.: 201814-2830

Befringsdato: 02.02.2026

Side: 6 av 22

Befringsdato: 02.02.2026

Side: 5 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2014

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold - men normalt vedlikehold fjerner.

UTVENDIG

0,00 m² Nedlep og beslag

Blokken har nedlep og beslag av aluminium, fra byggeår.

0,00 m² Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av pussede plater, samt fasadeplater. Det er røgstreket musebånd og lufting - sjekket tilfirdige plasser.

0,00 m² Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2013.

0,00 m² Dører

Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren er en B30-dør (branndør). Balkongdøren har 2-lags glass. Dørene er fra 2013.



Noe siltete etter hund.

0,00 m² Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 10m². Balkongen er bygget opp av betong, og er under halvtak. Rekkverket er av glass og stål, og har en høyde på 1,03 cm.

Oppdragsnr.: 201814-2830

Befringsdato: 02.02.2026

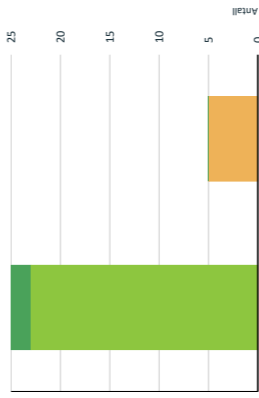
Side: 8 av 22

Befringsdato: 02.02.2026

Side: 7 av 22

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG1: Ingen avvik
TG2: Milde eller moderate avvik
TG3: Avvik som kan kreve tiltak
TG4: Store eller alvorlige avvik
TG 0/0: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vi får vite mer om tilstandsgradene? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vi vil vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

0,00 m ² AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	0,00 m ²
0,00 m ² Utvendig > Andre utvendige forhold	0,00 m ²
0,00 m ² Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	0,00 m ²
0,00 m ² Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	0,00 m ²
0,00 m ² Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling 2	0,00 m ²
0,00 m ² Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	0,00 m ²

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

2. ETASIE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har våtromssystem på veggene, samt flis i dusjsonen. Taket er det malt gips.

2. ETASIE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme. Dørrskelen er 1,5 cm over flis. Dørrspalten er 1,5 cm. Lokalt i dusjsonen er det 0,4-0,5 cm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er en mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en duppi i gulvet til høyre bak toalettet. Ved vannspil eller vannlekkasje vil det ligge igjen vann her.

Det er lite fall på gulvet iht. krav fra byggeår.

Konservens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forvarlig før rommet renoveres.

2. ETASIE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et støbt sluk i dusjsonen.

Det er ikke synlig membran i sluket grunnet sluktype, men det foreligger dokumentasjon/tekniskeviser i boligpermen på dette.



2. ETASIE > BAD

Smittestyr og innredning

Badet har en vegghengt wask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger.

2. ETASIE > BAD

Ventilasjon

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

Oppdragsnr.: 20484-2830

Behøringsdato: 02.02.2026

Side: 10 av 22

Behøringsdato: 02.02.2026

Side: 9 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



2. ETASIE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme. Dørrskelen er 1,5 cm over flis. Gulvet utenfor dusjsonen har svært fall mot hjulsparket. Lokalt i dusjsonen er det 0,1 cm fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en duppi i gulvet bak toalettet. Ved vannspil eller vannlekkasje, vil det ligge igjen vann her.

Det er lite fall på gulvet iht. krav.

Det er 1 flis med hakk i, samt 1 flis som er sprukket.

Konservens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket og skadet flis kan byttes lokalt ved behov/ønske - fremstår kosmetisk.

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forvarlig før rommet renoveres.



2. ETASIE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et støbt sluk i dusjsonen, samt under badromsopbelet.

Det er ikke synlig membran i sluket grunnet sluktype, men det foreligger dokumentasjon/tekniskeviser i boligpermen på dette.

Tilstandsrapport

2. ETASIE > BAD

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konservens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til boretting/lameie å rekvirere er kostnadsstimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater

Leligheten har ikke overflater:

Det er parkett på gulvet, samt malte plater/betong med og uten strietøp på veggene. Taket er det malt gips og malt betong. Det er lister utført mellom vegg og tak.

Takhyden på stue/sjokken og soverommene er på 2,55 meter.

2. ETASIE > BAD

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det største høydesvillet som er registrert, er på 2,5 cm.

Det er målt på stuen og hovedsoverrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konservens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. ETASIE > BAD

Innvendige trapper

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

Det er også en heist i blokken.

2. ETASIE > BAD

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er luftespalte under dørene for ått ventilering.

VÅTROM

2. ETASIE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2830

Behøringsdato: 02.02.2026

Side: 10 av 22

Behøringsdato: 02.02.2026

Side: 9 av 22

Oppdragsnr.: 20484-2830

Behøringsdato: 02.02.2026

Side: 12 av 22

Behøringsdato: 02.02.2026

Side: 11 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er en ventilator over kolekroppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har rør-rør som vannrør. Røropplegget er fra byggesår. Fordelingskapet og hovedtappelerne er plassert i veggen på badet. Det er montert en ny vannmåler i 2025.



Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og søl. Røropplegget er fra byggesår.

Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilutt i samtlige rom. Anlegget er plassert på boden.

Varmvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler i fordelingskapet på badet.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme på stue/kjøkken, badene og gangen. Fordelingskapet er plassert på boden.

Oppdragsnr.: 20484-2830

Behøringssdato: 02.02.2026

Side: 14 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har en vegghengt badeomnøbel med vask, vegghengt toilett og et dusjhjørne med dusjkont og glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt 2 fordelingskap her.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjparten. Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal luktmåling er ikke utført. Det er sjekket for lufttæthet, uten å registrere avvik.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggesår, og er fra Norema. Det er hvite, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfy/kokketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Vannrør av rør-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en vategard under vasken og en kumfryskt over kolekroppen.

Oppdragsnr.: 20484-2830

Behøringssdato: 02.02.2026

Side: 13 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

9. Er det synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull/inntak og sikringskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kablinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helsevurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet elkontroll?
Nei



Tilstandsrapport

Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogataks AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensete kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil oppdage. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrikerfirma.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggesår. Det er jordfeilautomater og automatsikringsanlegg. Sikringskapet er plassert på boden. Det er fremstilt dokumentasjon fra 2014.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig uskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektronstillasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

5. Eksisterer det samvasserkilering?
Ja

6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det lokale eblisyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollert er over 5 år?
Nei

7. Har det vært brann, brannspillet eller varmgang (for eksempel termiske skader på deler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegg

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

Oppdragsnr.: 20484-2830

Behøringssdato: 02.02.2026

Side: 16 av 22

Behøringssdato: 02.02.2026

Side: 15 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatast AS
Monkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

Etsasje	Bruksareal BRA m ²		
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etsasje	89		10
Underetsasje		6	
SUM	89	6	10
SUM BRA	95	6	

Romfordeling

Etsasje	Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)		Innglasset balkong (BRA-b)
	Gang, bad, stue/ljåkk, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/køsterom	Bod	Balkong	Uteareal	
2. etsasje					
Underetsasje		Bod			

Kommentar

Eriheten disponerer en p-plass med eblilader. Eier opplyser at ebliladere medfølger, og at denne er installert i 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverksfjerner

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringskjennet for nærmere informasjon.

Ja Nei

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatast AS
Monkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

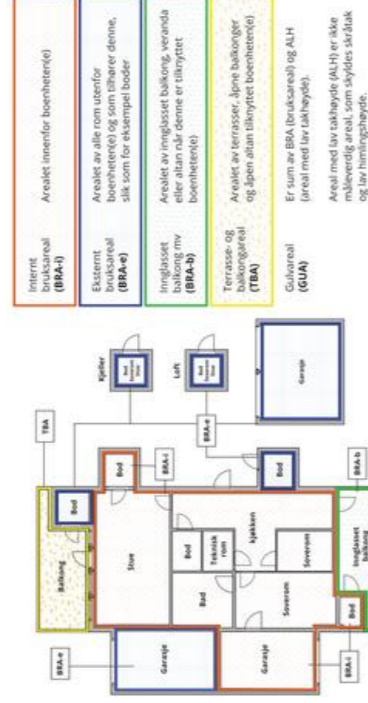
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealer gjelder for fisdypunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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 panelbart golv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA1 + BRA-e + BRA-b
Bruksareal for bygningen er bruksareal minus arealet som oppstas av yttervegger.



Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å måle utvendige vegger og balkonger. Dette gjelder spesielt for bygningselementer som terrapp, buer og vinduer som ikke er rette, åpne som over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsværdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på målte verdier. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle

bruksendringer og avvik i branncellemåling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager avvik mellom tegningene og faktisk målinger eller kravene i byggeteknikk forskrift på befalingsstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd og hjelp fra kommunen. Kommunen kan hjelpe med å forstå regelverket og sørge på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi uttak for kravene som gjelder. [Vi.du.ve.mz](mailto:vi.du.ve.mz)

Om brannceller

En branncelle er hele eller delvis avgrenset deler av en bygning hvor en brann kan begrenses og ikke spre seg til andre deler av bygningen. Brannceller kan være bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsett tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillett bruk til en annen. Dette kan kreves skilt 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romsarealer, romning og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om uttak for kravet, men kan ikke regne med å få uttak for krav som går på lys og lyd. (Se eksempel for et rom i planingen).

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendring, er u lovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningssloven kapittel 32 foreta overrettelser. Kommunen kan pålegge deg å avvikle den bruksendringen du søker om. I så fall, eventuelt å rette eller tilbakeføre et rom til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 20484-2830

Befalingsdato: 02.02.2026

Side: 18 av 22

Befalingsdato: 02.02.2026

Side: 17 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatast AS
Monkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	
3	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Rogatast AS
Monkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingenior
	Jarle Mæland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
1124 SOLA	35	460		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myklabergtunet 7

Hjemmelshaver

Mæland Jarle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med uteområder, gangstier og bed.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 89/2886

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle befeitelser/serveitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2830

Befalingsdato: 02.02.2026

Side: 20 av 22

Befalingsdato: 02.02.2026

Side: 19 av 22

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Gnr 35 - Bnr 460
1124 SOLA

Regulast AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i balkenettingskonde konstruksjon ved bruk av egnet metode, samt eventuelt fuktmetreterode og pigger.

•Hulllukkning: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utvendige kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergull.

•Normal sluttgrad: forventet altsas av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.

•Forsvartet observerende bulskid: anskaffet til et byggeværk eller en del av et byggeværk vil kunne lene sitt formål (NS 3900:2018, lemer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor eggen med gulvflate, og som er beregnet ut fra måling av oppis og oppis. I tillegg til ukvadratiske flader regner om fri bredde for et areal skal være måleverd, med betydning for BRA for eksempel loft med skråtak. BRA består av intern bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-ek) og jnglassert bruksareal (BRA-j). I tillegg til måling av oppis og oppis, er det tilstandsrapporten skal bonyttes i boligomsøtningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA, der det er aktuelt og kan registreres som BRA/malovergått areal.

•Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,50 meter og et areal på minst 1,00 m². I tillegg til måling med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er fult eller delvis omgitt av bruen eller bygging, utvendinger, lysbrudd eller andre skillemurvinger.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eller har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i boenheten, med mindre data er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omsettes av/borettslag/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og arealoppmålingsloven gjelder for BRA. I tillegg til måling av areal, tas det hensyn til om arealet er fult eller delvis omgitt av bruen eller bygging, utvendinger, lysbrudd eller andre skillemurvinger eller til bygningens forværing, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2830 Berøringsdato: 02.02.2026

Side: 22 av 22

Oppdragsnr.: 20484-2830 Berøringsdato: 02.02.2026

Side: 21 av 22

Vedlegg

Regulast AS
Munkella 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tyggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og innhold er i samsvar med NS 3940:2023. Rapporten er utarbeidet i henhold til teknisk tilstandsrapport ved omringning av bolig, samt Taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningsakkyndige er ikke ansvarlig for tilskudd eller unnlige informasjon, som har betydning for tilstandsrapporten. Rapporten beskriver avvik, det vil si et tilstand som er forskjellig enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremføre positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsrapporten.

•For anbefalte tiltak ved TSG og TGS må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssider vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som er anbefalt. Tilstandsrapporten er ikke garantert utarbeidet basert på prisregister. Anskaffelse av nye materialer, utbedring og konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og manøvrerings på materialer og lønnsbetyr.

•Vurdering mot byggepriser
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på akkrediteringspunktet. Noen rom og bygningssider slik som bad og vaskerom, og forhold som teknisk tilstandsrapport vil ikke gi en god nok vurdering bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstadiet for bygget. Noen bygningssider er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befæringsstadiet. Dette gjelder blant annet:

I. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
II. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkevisningsforplinger, ulovlige inndrivninger, dramadoler osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bad og vaskerom (våtrom), rom under tereng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleasje) eller andre bygningssider, skal skje etter eiers aksept. Hulltakning av våtrom og rom under tereng kan i visse tilfeller umiddelbart (ref. forskrift til avhendingslova).

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



Detailjering

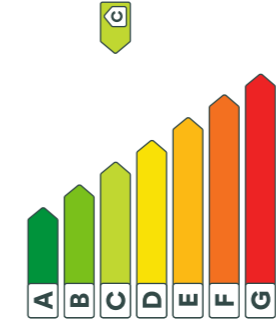
Bygningsdel	Veggr	Nei
Vindu	Gulv	Nei
Takkonstruksjon	Vindener	Nei
Energibruk	Lokalisert	Nei
Solceller		Nei



Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG



Energiettest



Adresse	Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
Dato for energimåling	Målestidspunkt 06.02.2026
Bygningskategori	Bygningsnummer 300233447
Boligblokker	Bruknummer 460
Etasjenummer	Selskapsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggår	Bygningstype
2014	Leilighet
Bruksareal	Oppvarmet brukareal
95,0 m ²	89,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningskarakterale
1	Tre
Oppvarming	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i rommet klima er et røskost for å vurdere en bygningsside. Det er ikke en absolutt verdi, men et relativt uttrykk for utslipp av klimagasser (CO₂, CH₄, N₂O, HFC, PFC, SF₆).

Beregnet vektet levert energi i rommet klima	Pr. kWh pr. år
103,81 kWh/m ²	97,81 kWh/m ²
Beregnet levert energi i lokalt klima	Totalt levert pr. år
97,81 kWh/m ²	9 803 kWh

Vedlegg



Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG

Tiltak



Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på åpent 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la varmet rime når du vasker opp eller skjeler. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk bakk, 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 energieffektivt enn kornfrysen. I en tosseemat i kjøleskapet/fryd - og frys skal anmes ved behov for å hindre uønsket energibruk og for høy temperatur inne i kjøper. Boksen i nye kjølekap har ofte automatisk avfrysing. Fjern sløv på kjølelener og kompressor på baksiden. Slå av kjølelener når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har rimelige varmealternativer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kokes den til varmtvannet eller energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i fett temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el-apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: 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 energieffektive. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merknager som har kommet for å skulle de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter utbytter (deklingsur) på motorvarmer eller et den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W leverer gjedelamper 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 gjedelamper. Det kan monteres fotocelle på utelysingen slik at det automatisk går av utover eller dagslysetimer. Eller det kan monteres bevegelses sensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snømølleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller til. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snømølleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmehelder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av dagen. Monter termingalster rundt trekkulde vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspinnetrok eller slearmlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmeleap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snømølleanlegg

Snømølleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snømølleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøfeller i bakken, med temperatur- og luftføler i luften. Snømølleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere utbytter på motorvarmer

Det monteres utbytter (deklingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W leverer gjedelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige gjedelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger: 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for gjedelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utelysning

Det kan monteres fotocelle på utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslys/mørket. Eller det kan monteres bevegelses sensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette belaster den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energieffektivisering. Det må monteres nødvendig måleutrustning i varmesentralen, på varmeurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuelt avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avlever årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energitattesten

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

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

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

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

<https://www.enova.no>





2. Tegnforklaring reguleringsplan	
Symbol	Arealformål
	Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	Kollektivknutepunkt
	Kollektivanlegg
	Kollektivterminal
	Kollektivholdeplass
	Pendler-/midlertidsparkering
	Parkering
	Rasteplass
	Parkeringstolser
	Parkeringshus/-anlegg
	Teknisk infrastruktur
	Energinett
	Fjernvarmenett
	Vann- og avløpsnett
	Ventilfyringsnett
	Avløpsnett
	Overvåringnett
	Avfallslag
	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 gule hovedformål
	3. Grønnstruktur
	Blågrønnstruktur
	Naturområde
	Turdag
	Turveg
	Flområde
	Bædepluss/-område
	Park
	Vegplanteskjerm
	Vannspeil
	Overvannstakk
	Infiltrasjon/fordyringsavledning
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Angitte grønnstrukturformål angitte hovedformål
	1. Bebyggelse og anlegg
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-frittliggende eneboligbebyggelse
	Boligbebyggelse-konvertert småleilingsbebyggelse
	Boligbebyggelse-boligbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Fritidsbebyggelse-konservernt
	Fritidsbebyggelse-bukk
	Kolonihage
	Sentrumformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Helse-/omsorgsinstitusjon
	Kulturinstitusjon
	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
	Administrasjon
	Amen offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritids- og turformål
	Utlededytter
	Fornøyelsespark eller lekepark
	Campingplass
	Lekeplass
	Restofullvinning
	Stenbruud og massetakk
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hoteleverneting
	Bevernting
	Industri
	Lager
	Brenstasjon/vegenserviceanlegg
	Amen næring
	Idrettsanlegg
	Skiutleing

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Symbol
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
PlanMidtbyggAnleggOmråde	
Linjetyper	
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpAnngrense, RpInfrastrukturGrense, RpAnngittHensynGrense, RpOpplysningsGrense, RpOpplysningsGrense, RpBæstemselsGrense	
RpReguleringslinje	
Regulert kortlegnelse	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggingrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forbeholdes fremmet	
Regulert senertilfelle	
Friskilje	
Regulert kantkjørerbane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgeriferfelt	
Regulert sløykjem	
Regulert stahetur	
Slingsgjerd	
Bu	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Sola kommune

Punktsymbol	RpJuridiskPunkt
Vegslengting/fysisk kjørersperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelspining	
Existerende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert menestehing	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvært	
Forsvært	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingområde	
Forsværtspaser	
Kombinerte militærformål angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og miljøområder samt reindrift (LMFR)	
LMFR-formål for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og garantert jord og næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyravl	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LMFR-formål for særskilt bolig-, frilids- eller næringsbyggings mv.	
Spredt boligbyggelse	
Spredt frilidsbyggelse	
Spredt næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Serlige landskapsvern	
Vern av kulturminne og kulturmiljø	
LMFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder	
Ferdiesl	
Ankingsområde	
Opplysningsområde	
Riggområde	
Farled	
Hovest- og bled	
Havnemråde i sjø	

Sola kommune

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lassettingsplaser	
Gyltetil eller oppvekstområde for yngel	
Avkulturravn	
Avkulturravn i sjø og vassdrag	
Avkulturravn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Fangstbasert levandøling	
Drikkevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Idrett og varesport	
Bæstområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Angitte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFarezone		H33/3
RpSikringZone		
RpStøyZone		H30/1
RpInfrastrukturZone		
RpOpplysningsZone		H37/2
RpAnngittHensynZone		
RpAnngittleggingZone		H20/2
RpDetaileringZone		(Planid)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 9)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 10)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 11)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 12)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 13)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 14)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 15)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 16)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 17)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 18)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 19)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 20)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 21)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 22)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 23)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 24)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 25)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 26)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 27)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 28)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 29)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 30)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 31)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 32)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 33)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 34)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 35)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 36)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 37)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 38)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 39)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 40)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 41)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 42)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 43)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 44)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 45)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 46)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 47)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 48)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 49)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 50)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 51)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 52)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 53)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 54)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 55)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 56)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 57)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 58)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 59)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 60)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 61)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 62)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 63)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 64)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 65)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 66)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 67)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 68)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 69)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 70)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 71)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 72)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 73)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 74)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 75)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 76)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 77)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 78)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 79)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 80)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 81)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 82)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 83)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 84)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 85)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 86)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 87)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 88)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 89)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 90)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 91)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 92)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 93)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 94)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 95)

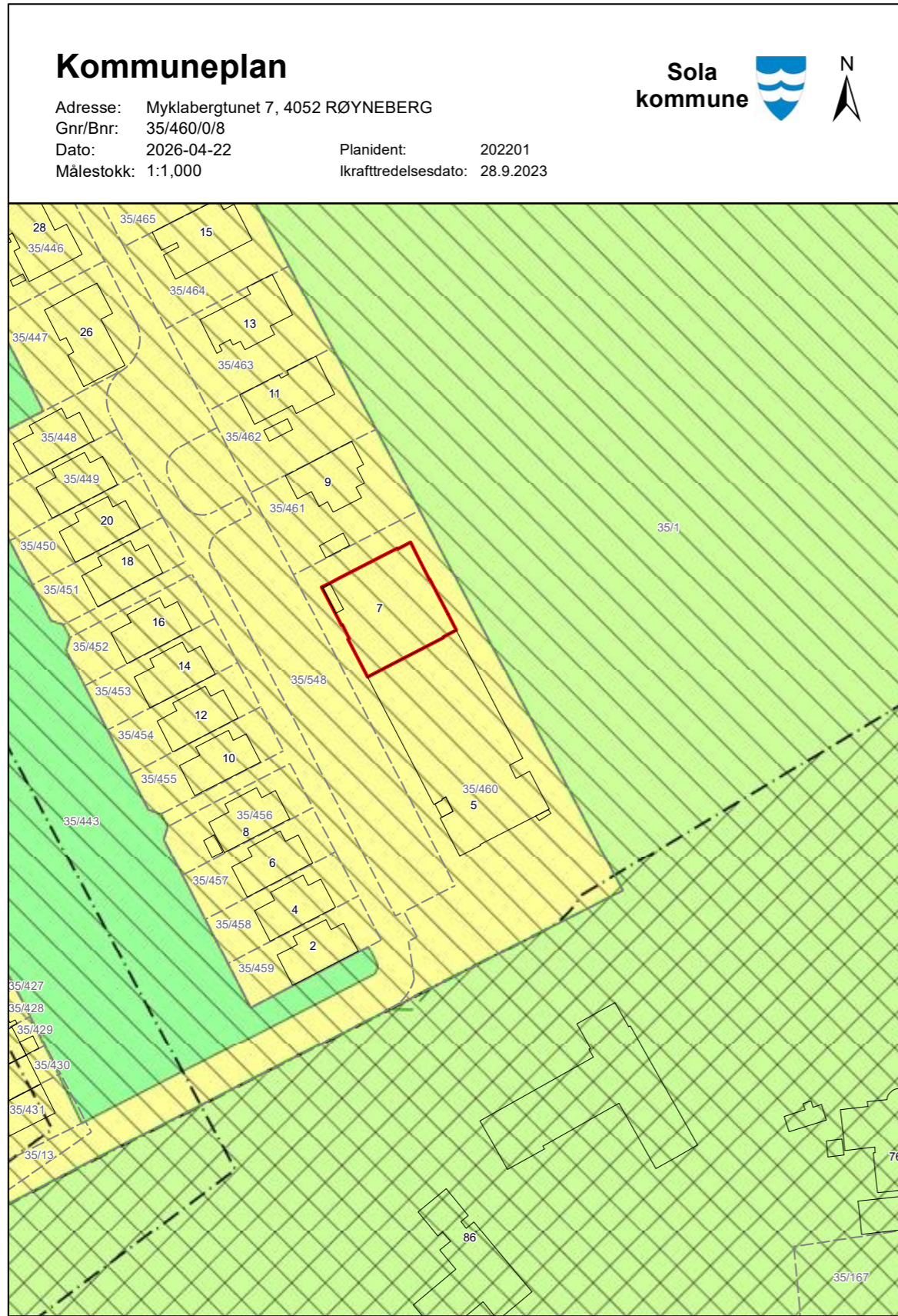
BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 96)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 97)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 98)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 99)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 100)



Kommuneplan

Adresse: Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG
 Gnr/Bnr: 35/460/0/8
 Dato: 2026-04-22
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fridagsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjappasenter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fridags- og turistformål		
Rastefritidsting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utøppholsareal		
Gav og urneland		
Kombinert bebyggelse og anleggformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

2 Tegnforklaring kommuneplan

Flater	Hensynssoner, juridiske linjer og punkter		Nåværende			Fremtidig		
	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur fremtidig	Tunnel 1	Verniv 2	På bakken 3	Tunnel 1	Verniv 2	På bakken 3
KpFareSone								
KpSikringSone								
KpStøySone								
KpInfrastrukturSone								
KpGjennomføringSone								
KpAngittHensynSone								
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)								
KpDetaljeringsSone (Videregjøring av reg.plan)								
Linjesymbol								
KpSamferdselsLinje								
Fjernveg								
Hovedveg								
Samlieveg								
Adkomstveg								
Gang/sykelveg								
Gangveg								
Turveg/turdrag								
Skitrasek								
Jembane								
Sponveg								
Talbane								
Kollektivtrase								
Spasjellid								
KpJuridiskLinje								
Byggegrense								
Førbudsgrønsone								
Førbudsgrønsone sje								
Førbudsgrønsone								
Strandlinje sje								
Strandlinje vassdrag								
Midtlinje vassdrag								
KpInfrastrukturLinje								
Vann								
Av/ep								
Kraftledning								
Overvanntrase								
Punktsymbol								
KpSamferdselsPunkt								
Vegkryss								
Kollektivknutepunkt								

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 22.04.2010
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Estetikk og utforming

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredstille allmenne krav i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene og terreng.

§ 1.2 Ubebygde deler av byggeområdet

Ubebygde deler av byggeområdet skal gis en estetisk tiltalende utforming ved at det etableres grønne arealer med beplantning og trær. Det skal ikke plantes trær eller busker med høyde over 0,6 meter nærmerre offentlig veg enn 0,7 meter. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om krav til frisksikt.

I boligens gårdsrom skal oppkjørsel og hageareal markeres med forskjellig type dekker i kontrastfarger (f.eks. asfalt/gress).

Det stilles krav til 10 meter dyp hage på flatt terreng ut fra bolig.

§ 1.3 Plassering av offentlige elementer og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og ankeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området.

§ 1.4 Miljø

Utearealer skal opparbeides med mest mulig grønne arealer, buskvegetasjon og belegg. Det skal legges til rette for lokal kompostering og avfallsortering så langt det er mulig. Skjæring/ fjelling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

§ 1.5 Tekniske innretninger på tak

Det tillates heisrom og andre tekniske innretninger over maks gesimshøyde.

§ 1.6 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming legges til grunn for både felles og private uteoppholdsarealer, spesielt med tanke på fargebruk, lyssetting, materialer, detaljering og beplantning. Det skal benyttes gifrfrie materialer i bygninger og utomhusanlegg.

Boligene skal ha trinnfri adkomst til inngangsparti, og stigning fra adkomstvei må ikke overstige 5 %.

Side 2 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård

PlanID 0459

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 22.04.2010
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Røyneberg gård

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0459

Saksnummer XX/XXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.AAAA	xx/xxxx	xx

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er ligger innenfor planens begrensning. Planen omfatter følgende formål:

BEYGGELSE OG ANLEGG (pbl§ 12-5, pkt. 1)

- Boligformål
- Renovasjon
- Lekeplass

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, pkt. 2)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

HENSYNSONER (pbl 12-6)

- Friskitt
- Friluftsliv - tursti

Side 1 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård

PlanID 0459

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 22.04.2010
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 1.1.1 Adkomst

Adkomst til alle felt, A1, A2, A3 og A4 skal gå via ny regulert Ossbergvegen i plan 0318 Myklaberget. Det tillates ingen adkomst via Røynebergvegen. Dette skal også gjelde i hele anleggsperioden.

§ 2 BEYGGELSE OG ANLEGG

Høyder fastsatt for hver tomt på plankartet er maksimal byggehøyde i meter over havet.

§ 2.1 A1

Det tillates oppført 1 enebolig, på hver tomt. Eventuell garasje skal inngå i hovedbygningen. Eventuell leilighet skal sikres adgang til et tilfredsstillende uteområde, dette skal dokumenteres i byggesøknad dersom det søkes om leilighet.

Maks BYA: 180 m²

Maks gesimshøyde over topp gulv nederste etasje: 9 meter (maks 3 etasjer)

3. etasje skal være inntrukket slik at gulvarealet er maksimum 80 % av byggets grunnflate.

Med takterrasse forstås terrasse med samme gulvnivå som øverste etasje, f.eks utenfor inntrukket 3. etasje. Terrasse på tak over 3. etasje tillates ikke. Hvis ikke full byggehøyde utnyttes, behandles utforming av takterrasse i byggesøknad.

§ 2.2 A2

Det tillates oppført 1 enebolig, på hver tomt. Eventuell garasje skal inngå i hovedbygningen. Det tillates ikke utleieleilighet i eneboligene.

Maks BYA: 120 m²

Maks gesimshøyde over topp gulv nederste etasje: 9 meter (maks 3 etasjer)

Boligene innenfor A2-1, A2-2 og A2-3 skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. 3. etasje skal være inntrukket slik at gulvarealet er maksimum 80 % av byggets grunnflate.

Med takterrasse forstås terrasse med samme gulvnivå som øverste etasje, f.eks utenfor inntrukket 3. etasje. Terrasse på tak over 3. etasje tillates ikke. Hvis ikke full byggehøyde utnyttes, behandles utforming av takterrasse i byggesøknad.

§ 2.3 A3

Det tillates oppført 1 enebolig, på hver tomt. Eventuell garasje skal inngå i hovedbygningen. Eventuell leilighet skal sikres adgang til et tilfredsstillende uteområde, dette skal dokumenteres i byggesøknad dersom det søkes om leilighet.

Maks BYA: 180 m²

Side 4 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård

PlanID 0459

Side 3 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård

PlanID 0459

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 22.04.2010 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
<p>Maks gesimshøyde over topp gulv nederste etasje: 9 meter (maks 3 etasjer)</p> <p>3. etasje skal være inntrukket slik at gulvarealet er maksimum 80 % av byggets grunnflate. Med takterrasse forstås terrasse med samme gulvnivå som øverste etasje, f.eks utenfor inntrukket 3. etasje. Terrasse på tak over 3. etasje tillates ikke. Hvis ikke full byggehøyde utnyttes, behandles utforming av takterrasse i byggesøknad.</p> <p>For den nordligste tomten innenfor A3 gjelder maks gesimshøyde over topp gulv= 7 meter. Det tillates en frittsående garasje/carpport på 40 m², med maksimal høyde 3,5 meter. Det tillates ikke leilighet i denne boligen.</p> <p>§ 2.4 A4</p> <p>Det tillates oppført blokkbebyggelse med 32 leiligheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav minst en p-plass per boenhet skal plasseres i garasjeanlegg. Det tillates garasjeanlegg under A4, felles grøntanlegg (FG2) samt felles gangareal.</p> <p>Maks BRA: 3500 m²</p> <p>Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 16 meter (4+ 1 etasjer)</p> <p>5. etasje skal være inntrukket slik at gulvarealet er maksimum 80 % av byggets grunnflate. Det tillates balkonger på inntil 3 meters dybde.</p> <p>Tomteutnyttelse beregnes ikke av bruksareal som ligger delvis eller helt under terreng.</p> <p>§ 2.5 Leiligheter/hybler</p> <p>For 7 av eneboligene innen A1-1 og A3 tillates det etablert leilighet/hybel. Det skal etableres 2 ekstra parkeringsplasser per tomt for boligene med leilighet. Eventuell leilighet skal sikres adgang til et tilfredsstillende uteområde, dette skal dokumenteres i byggesøknad dersom det søkes om leilighet.</p> <p>§ 2.6 Nedgravd renovasjonsanlegg</p> <p>Områdene er felles for alle boligene innenfor planen. Områdene skal benyttes til nedgravd avfallshåndtering.</p> <p>§ 2.7 Lekeplass</p> <p>Planer for felles lek skal utformes av fagkyndig person, i henhold til kommunens normer, og godkjennes av kommunen. Plan i målestokk 1:200 skal vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder og vegetasjon. Områdene skal opparbeides samtidig med trafikkarrealer og koordineres med disse.</p>	1124 Sola kommune

Side 5 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård PlanID 0459

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 22.04.2010 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
<p>§ 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</p> <p>§ 3.1 Trafikkområde</p> <p>Områdene skal opparbeides med vegger, gang- og sykkelveger og fortau etter detalplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg.</p> <p>§ 3.2 Bruk av områdene</p> <p>Områdene kan brukes til trafikk og parkering med grønne soner. Arealene skal gis en estetisk tilhørende utforming. Gjerdet, forstøttingsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor planområdet. Areal som ikke brukes til trafikkformål kan opparbeides som grønne areal.</p> <p>§ 3.3 Kjøreveg</p> <p>KV1 er offentlig vei, KV2 er felles for A4.</p> <p>§ 3.4 Gang- og sykkelveg</p> <p>Gang- og sykkelveger er offentlige.</p> <p>§ 3.5 Gangveg</p> <p>Gangveg er felles for alle byggeområdene i planen.</p> <p>§ 3.6 Parkeringsplass</p> <p>Parkeringsplassen er felles for alle byggeområdene i planen.</p> <p>§ 4 GRØNTSTRUKTUR</p> <p>§ 4.1 F1</p> <p>Området er offentlig og skal opparbeides med kvartalslekeplass. Installasjoner og anlegg som bidrar til å øke bruken av området kan også tillates. Områdene skal også legges til rette for eldre barn.</p> <p>§ 4.2 FG1 og FG2</p> <p>Området er felles for alle byggeområdene i planen.</p> <p>§ 4.3 Gangsti i friområde</p> <p>Innenfor hensynssone - friluftsliv skal det opparbeides gangsti. Detaljering av gangsti skal være i henhold til grøntplan.</p>	1124 Sola kommune

Side 6 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård PlanID 0459

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 22.04.2010 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
<p>§ 5 REKKEFØLGE AV TILTAK</p> <p>§ 5.1 Adkomstforhold</p> <p>Før boliger kan tas i bruk skal planområdet ha tilfredsstillende adkomstforhold til overordnet vegnett.</p> <p>§ 5.2 Lekeplass, friområder og parkeringsplass</p> <p>Lekeplass (sandlekeplass) og annet utoppoldsareal (FG1 og FG2) skal opparbeides før boliger kan tas i bruk. Parkering skal være opparbeidet før boliger i A4 kan tas i bruk.</p> <p>Tursti i offentlig friområde skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.</p> <p>§ 5.3 Gang- og sykkelveger</p> <p>Gang- og sykkelveg langs veg i sør skal være ferdig opparbeid før boliger kan tas i bruk. Gang- og sykkelveg nord i planområdet skal være sikret opparbeidet før byggetillatelse kan gis.</p> <p>§ 5.5 Energi</p> <p>Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og eventuelle rørledninger for energi skal samordnes før opparbeiding av feltet starter. Evt netstasjon i området skal ha direkte atkomst fra bakkenivå og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.</p>	1124 Sola kommune

Side 7 av 7 Reguleringsplan for Røyneberg gård PlanID 0459

utførelse. Det er kun godkjente elektromontører som styret har rammeavtale med som har tillatelse til å utføre dette arbeidet.

(6) All montering av installasjoner og inngrep i bygningsmassen, oppsettning av markiser, utvendige persiennner, inn-glassing av balkong, parabol el. kan ikke foretas med mindre styret - og i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver; sameiermøtet - har avgitt samtykke, og det foreligger nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameierens vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannboren varme, inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold omfatter også kilowattmåler og vannmåler som er sameiers ansvar er i orden til en hver tid. Styret har ansvar til og med ventilene til vannboren varme.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendige /hovedledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. i.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

VEDTEKTER

for

Sameiet Røyneberg Gård

Oppdatert 12.03.2018

Sist oppdatert 01.04.2020

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røyneberg Gård. Sameiet består av 32 boligseksjoner fordelt på bygg A og B på eiendommen gnr. 35 bnr. 460 i Sola kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <data>.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, slik det fremgår av plantegninger og situasjonskart vedlagt seksjoneringsbegjæringen. De arealer som ikke omfattes av en bruksenhet, er fellesarealer. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Det medfølger til hver boligseksjon bruksrett til fast parkeringsplass i fellesanlegg. Plasser som anvist ved overtakelse/ferdigstillelse følger bruksenheten.

(5) Styret har plikt til å legge til rette for el-biler etter ny lov som kom i kraft fra 01.01.2018. Seksjonseier har rett til å installere infrastruktur for lading av el-bil på sin parkeringsplass, for egen regning. Styret skal informeres om endringen for

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Sameierens plikt gj adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utøring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av bruksenheten.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader til utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer, samt øvrige kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samelebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. TV/internett-pakke er en enhetskostnad.

(2) Kostnader til tekniske anlegg og fellesarealer, slik som boligheis, trapper/ fellesarealer mv. skal belastes sameiet.

(3) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(4) Sameiet Røyneberg Gård har pliktig medlemskap i Røyneberg Velforening siden 2017 og kostnadene med velforeningen blir trukket over felleskostnadene.

5-2 Panterett for sameierens forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Panterkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- samtynke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- samtynke til resekjønnering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til foretningssjefen/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9. Uglidhet (Inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Uglidhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

(2) Sameiet skal ha en revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Stavanger, 13. april 2012

3. Utvendig bruk

Vi ønsker å beholde et arkitektonisk helhetlig uttrykk og ivareta beboernes sikkerhet. Styret må derfor godkjenne alle forandringer som påvirker byggets utseende, som for eksempel maling, skilt, banner, gulvbeledning og lignende.

Sol skjerming utvendig er ikke tillatt.

Blosterkasser skal ikke henges på rekkverk.

Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Grilling på altan er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill, engangsgrill og annen åpen lid er strengt forbudt på grunn av brannfare.

Leiligheter som har takterrasse plikter å rengjøre sluk som befinner seg på egen etendom.

Altanen og svalgang må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Kies vask skal ikke være synlig utenfra. Vask av altanglassets innside er den enkelte leilighets ansvar og skal vaskes min to ganger pr år.

Vask og soping av svalganger påhviler de beboere som har sin leilighet på angjeldende svalgang.

4. Avfallshåndtering

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall ikke settes i parkeringskjeller, boder, fellesgang eller på terrasse/svalgang.

Avfall kildesorteres og legges i avfalls deponiene i gaten, dette iht regler gitt av kommunen. Det tillates ikke å legge søppel ved avfalldeponier, søppel av større volum skal den enkelte selv kjøre til godkjent mottaksplass. Påse at kasset søppe/papir ikke sitter fast i nedkast kanal.

5. Gangveier, lekplasser og grønt areal

Beboere skal bidra til presentabelt boområde ved å holde det ryddig og ikke forsofle.

Rommingsveier skal ikke blokkeres.

Sigarettsneiper og smus etc. skal ikke kastes på sameiets uteareal.

6. Innvendige fellesareal

For å få et best mulig inne klima er det viktig med god rengjøring. Videre er det viktig i størst mulig grad å redusere brannfaren. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i felles trappe rom eller sluse.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning i fellesarealene. Aktiviteter som fører til skade eller tilgrising av fellesarealer er ikke tillatt.

Husordensregler for Sameiet Røyneberg Gård

Sameiet Røyneberg Gård har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynfull atferd overfor naboer og fellesskapets eiendeler. Loyal oppfølging av husordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med husordensreglene.

For enkelthet brukes i disse ordensreglene begrepet beboer. Begrepet inkluderer både sameier, den/de som bebor leiligheten og de som gis adgang til leiligheten/fellessarealer.

1. Generelt

Sameiets husordensregler er veiledende i "god naboskikk" og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iaktas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver beboer plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver beboer har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, og de som av beboer gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene, er informert om og overholder husordensreglene.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Dersom beboer ikke følger opp gitt pålegg anses det som brudd på vedtektene, og paragraf 6-2 i disse kan da tre i kraft.

2. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrrs.

Det skal være ro mellom kl 2300 og 0800 på hverdager.

I helger og på offentlige høytidsdager skal det være ro mellom kl 2400 og 1000.

Hanning, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Hey musikk, TV skal ikke sjenere, og høytalere innstilles slik at det ikke sjenerer naboer.

Musikk, radio utvendig tillates ikke.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Røyneberg Gård.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

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

Sameiet Røyneberg Gård



Innkalling til årsmøte 2026

Side 1 av 14

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

- O-planer : Er oppdatert og publisert ved inngangen til begge blokkene.
- Vedtekter : Er austent nht. versjoner og årsmøtevedtak. Endelig versjon er datert 01.06.2021 og blir publisert av BATE på bte.no og oversendt til Bronnøysundregisteret i etterkant av årsmøtet.
- Lading av elbil : Det er pr i dag 14 el-bil ledere som er tilkoblet det lastbalanserte ladeanlegget. Det kan utvides med ytterligere 2 stk, totalt 16 stk. Det er pr i dag 5 stk el-bil ledere som er tilkoblet over sameiers strømmåler.

Styret har vedtatt at ordningen med å lade over egen måler kan videreføres som et alternativ til det lastbalanserte anlegget.

Det forutsettes da og settes en max. grense på ladestrom til 16A tilsvarende 3,6kW ladeeffekt.

Den enkelte sameier står fritt til å innhente pristilbud på e-bil-lader-fabrikkat ferdig montert. Styret skal informeres på forhånd for avtale inngås.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 80.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Stian Blanckaert stiller sin posisjon som styremedlem til disposisjon.

Forslag til vedtak: Heile Bergesen har sagt seg villig til å stille som styremedlem for 2 år.

Det er anledning til å fremme berkeforslag direkte på årsmøtet.

5.2 Valg av varamedlemmer for to år

Johan Jensen stiller sin posisjon som varamedlem til disposisjon.

Forslag til vedtak: Kjetil Andreas Samne har sagt seg villig til å stille som varamedlem for 2 år.

Det er anledning til å fremme berkeforslag direkte på årsmøtet.

Tirsdag 28.04.2026, kl. 18:00

Vonheim

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av styremedlem for to år
 - 5.2 Valg av varamedlemmer for to år
 - 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Røyneberg Gård

Side 3 av 14

Side 2 av 14

692 Sameiet Røyneberg Gård

EINDELER	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Auðagsmidlar			
Andre driftsmidlar	5	22 588	30 802
Finansielle anleggsmidlar			
Sum auðagsmidlar		22 588	30 802
Omlopsmidlar			
Fordringer			
Reklamser felleskostnader		5 049	8 811
Forskuddbetalte kostnader		50 202	50 380
Bankinnskudd og kontantar			
Innståande på driftskonto		850 500	605 007
Sum omlopsmidlar		905 811	665 238
SUM EINDELER		928 399	696 040

EINDELER

Auðagsmidlar

Andre driftsmidlar

Finansielle anleggsmidlar

Sum auðagsmidlar

Omlopsmidlar

Fordringer

Reklamser felleskostnader

Forskuddbetalte kostnader

Bankinnskudd og kontantar

Innståande på driftskonto

Sum omlopsmidlar

SUM EINDELER

692 Sameiet Røyneberg Gård

Inntekter	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Innbætt felleskostnader		1 270 416	926 360	1 270 454
Innbætt for tv, internett og/eller alarm		191 232	189 952	191 232
Lading e-bil		50 204	65 240	56 000
Sum inntekter		1 511 852	1 181 552	1 516 686
Kostnader				
Syrehonorar, lønn etc.	1	79 870	79 870	91 280
Avskrivninger	5	8 214	8 214	8 214
Forretningsferiehonorer		51 012	48 492	53 405
Tilleggsfjernestar forretningsferie		7 205	6 549	6 640
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	10 000
Drift og vedlikehold	3	255 192	536 833	647 117
Tv og/eller internett		191 232	189 952	191 232
Forsikringer		108 317	126 016	126 978
Kommunale avgifter		207 609	288 976	302 870
Energi/strøm		168 245	186 980	136 000
Administrasjonskostnader		8 389	10 158	8 500
Sum kostnader		1 156 415	1 481 618	1 574 236

Driftsresultat

Finansielle poster

Rentainntekter

Netto finanskostnader

Resultat

Balanse 2025

Side 5 av 14

Årsregnskap

Side 4 av 14

Noter 692 Sameiet Røyneberg Gård

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omsetningsmidler og korttidslig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansestidspunktet.

Omsetningsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Korttidslig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter fort i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omleggsmidler fratrukket korttidslig gjeld.

Opptellingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

C. Arbeidskapital året regnskap.

Note 1 - Syrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Syrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgjensvigt	8 870	8 870
Sum personalkostnader	78 870	78 870

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

692 Sameiet Røyneberg Gård

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Opplyent egenkapital		806 086	429 032
Sum egenkapital	6	806 086	429 032

Gjeld

Avsetninger og forpliktelser

Långtidslig gjeld

Korttidslig gjeld

Forskuddbetalt felleskostnader

Leverandørgjeld

Annen korttidslig gjeld

Sum korttidslig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

928 399

696 040

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Sven Otar Halvorsen

Styreleder

Sleifar Karlisen

Styremedlem

Stian Barckhaert

Styremedlem

Noter 692 Sameiet Røyneberg Gård

Side 7 av 14

Balanse 2025

Side 6 av 14

Noter 692 Sameiet Røyneberg Gård

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg for el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01:	82 138
Arets tilgang:	0
Arets avgang:	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 138
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Balansert verdi pr.31.12:	22 588
Arets avskrivninger:	8 214
Anskaffelsesår:	2018
Arsnatt levetid i år:	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Arets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	806 086	377 054	429 032
Sum Egenkapital	806 086	377 054	429 032

Noter 692 Sameiet Røyneberg Gård

Side 9 av 14



KPMG AS
P.O. Box 97
N-4068 Stavanger

Telefon: +47 45 40 40 40
Internett: www.kpmg.no
Enterprise 835 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Røyneberg Gård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Røyneberg Gård som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av samsiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nederst under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskaper*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regulere), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Imidlertid revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere om det foreligger vesentlige konsistensproblemer mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den informasjon vi har undersøkt oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon omtrent fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global network of member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statens autoriserte revisorer - medlemmer av Det norske Revisjonsvesen

Offisielt trykt:
Oslo
Bergen
Trondheim
Haugesund
Tromsø

Kontaktpunkt:
Oslo
Bergen
Trondheim
Haugesund
Tromsø

Noter 692 Sameiet Røyneberg Gård

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Remhold	80 788	76 520
6500 Verktøy	1 929	1 218
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	94 405	271 254
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent ualførelse	0	24 000
6630 Vedlikehold utområde	7 023	25 347
6680 Reparasjon og vedlikehold annet	14 815	55 449
6780 Drifts- og serviceavtaler	59 222	83 039
Sum	265 192	536 833

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	377 053	-298 675
Tilbakeløsting av avskrivning	8 214	8 214
Endring arbeidskapital	385 267	-282 461
Omløpsmidler	905 811	665 238
Korsiktig gjeld	122 314	267 008
Arbeidskapital	763 497	398 230

Noter 692 Sameiet Røyneberg Gård

Side 8 av 14

Resultat og balanse med noter for Sameiet Røyneberg Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Røyneberg Gård

Styreleder	Svein Olav Halvorsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Steinar Karlsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Stian Blanckaert (sign.)	14.04.2026

PENN30

Signaturene i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn30" - sikker digital signatur. De signerte parter sin identitet er registrert, og er listet medfølger.

Med min signatur bekrefter jeg alle dataene og innholdet i dette dokument.



Penn30 Dokumentbilde: MCMU-R0XZV-0VW5T-VWF3-4F-WBF-K0EBP

Dette dokumentet er signert digitalt via Penn30.com. Du signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for ferdiglig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penn30s kvalifiserte tilsluttparter, se <https://neuf.penn30.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penn30 AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signaturerens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penn30s validator. <https://penn30.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 13 av 14

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:..... (bruk blokkbokstaver)

Adresse:.....

Sameiets navn:.....

Dato:.....2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

Vedlegg



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Foulsetningen om fortsatt drift legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- Identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortlaskning, bevisste uttalelser, unnlagte fremsendinger eller overskyning av intern kontroll.
- Opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- Evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimataene og tilhørende notepopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- Konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Eftertfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- Evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

8

Side 12 av 14

Vedlegg

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr./andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

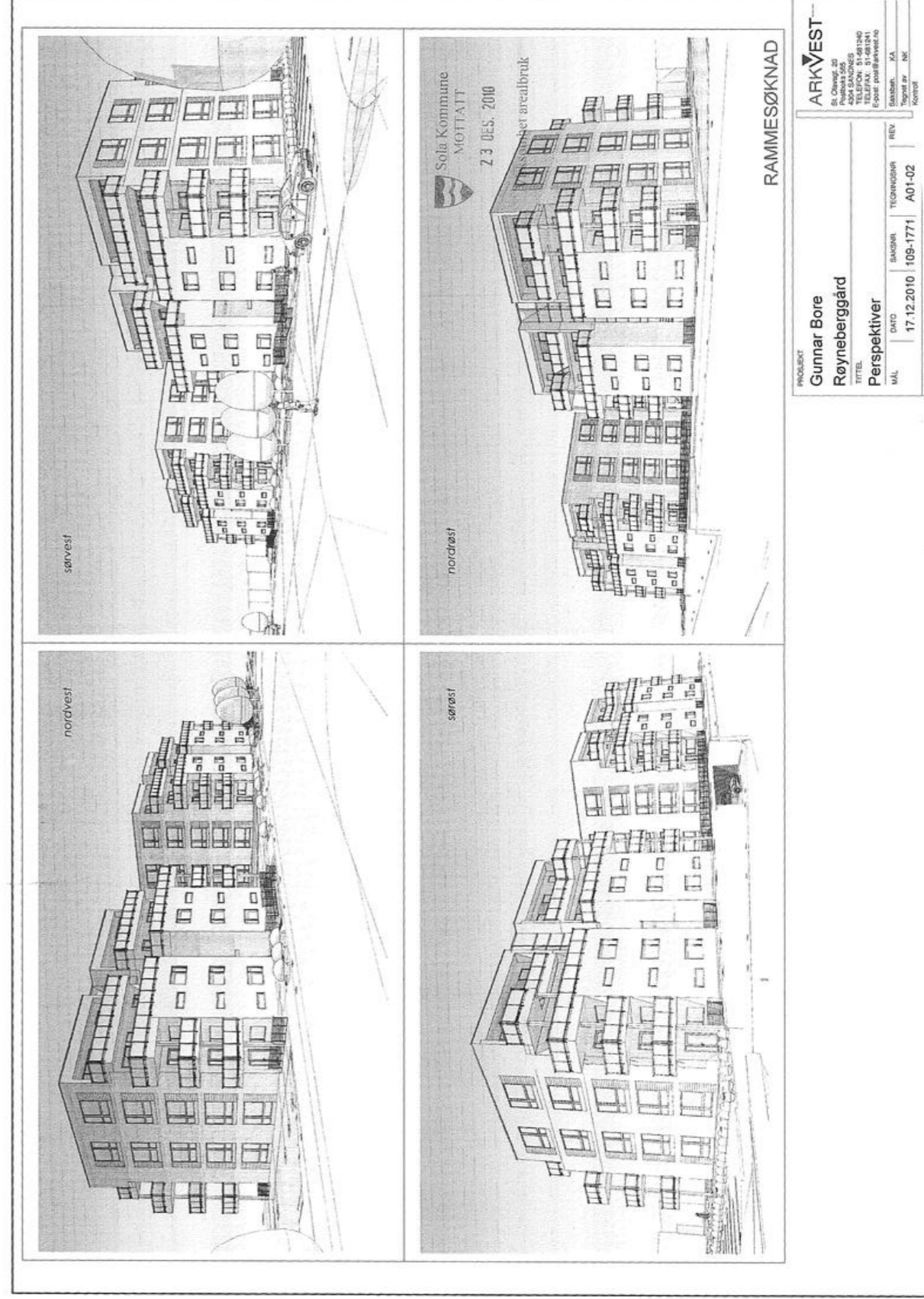
- tidsbestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

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

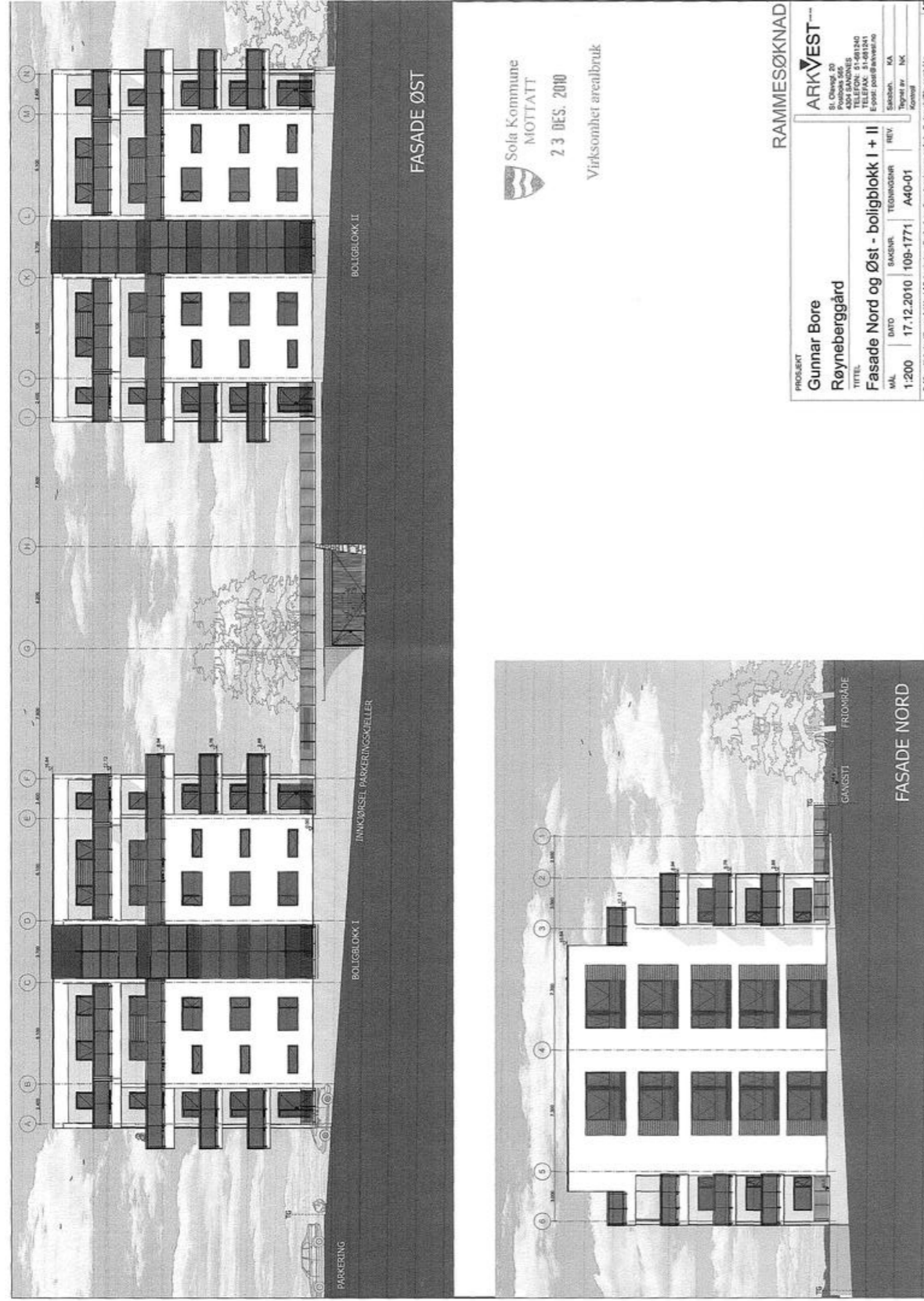
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

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

Sted	Dato



PROJEKT	ARKVEST
Gunnar Bore	
Røynebergsgård	
TITTEL	
Perspektiver	
MÅL	
DATE	17.12.2010
BAKGR	1099-1771
TEKNOLOGI	A01-02
REV	
ARKIV	
PROJEKT	
BAKGR	
TEKNOLOGI	
REV	
ARKIV	
PROJEKT	
BAKGR	
TEKNOLOGI	
REV	
ARKIV	



Sola Kommune
MOTTATT
23 DES. 2010
Virksomhet arealbruk

RAMMESØKNAD
PROSJEKT
Gunnar Bore
Røyneberggård
TITTEL
Fasade Nord og Øst - boligblokk I + II
MÅL 1:200 | DATO 17.12.2010 | 109-1771 | A40-01
SAGNER | TEIINGSDR | REV |
1:200 | 17.12.2010 | 109-1771 | A40-01

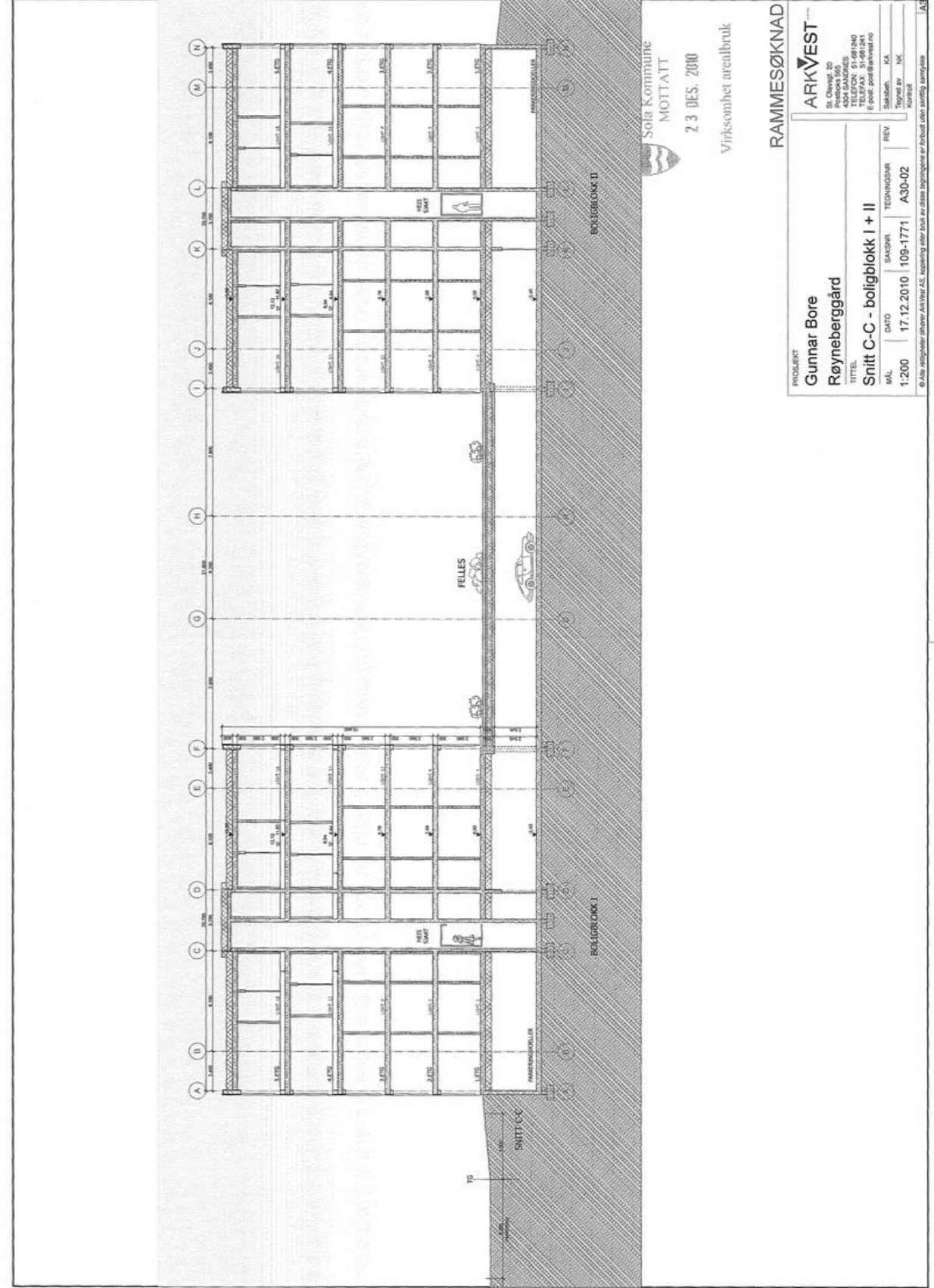
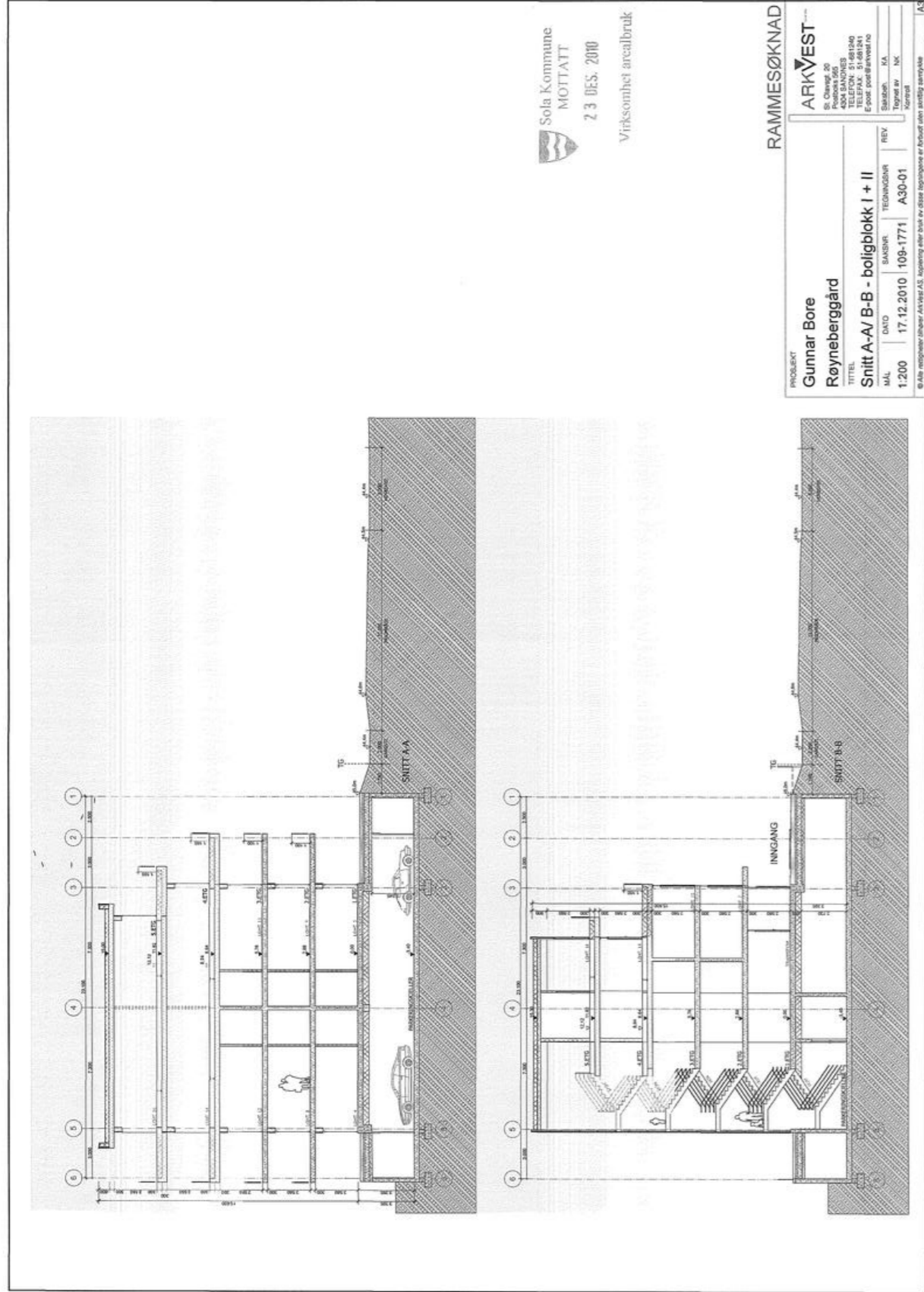
ARKVEST
PROSJEKT
Gunnar Bore
Røyneberggård
TITTEL
Fasade Nord og Øst - boligblokk I + II
MÅL 1:200 | DATO 17.12.2010 | 109-1771 | A40-01
SAGNER | TEIINGSDR | REV |
1:200 | 17.12.2010 | 109-1771 | A40-01

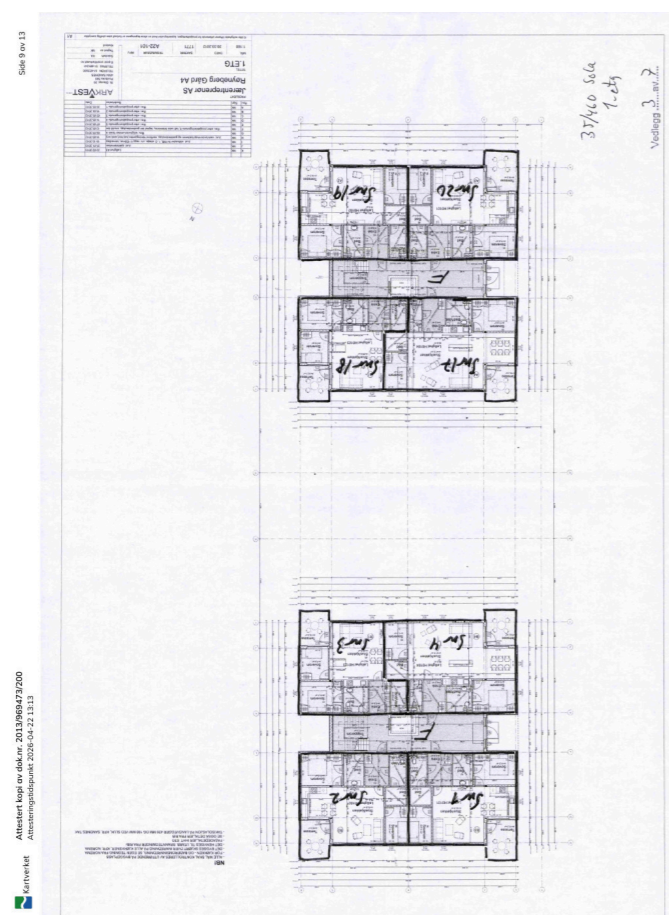
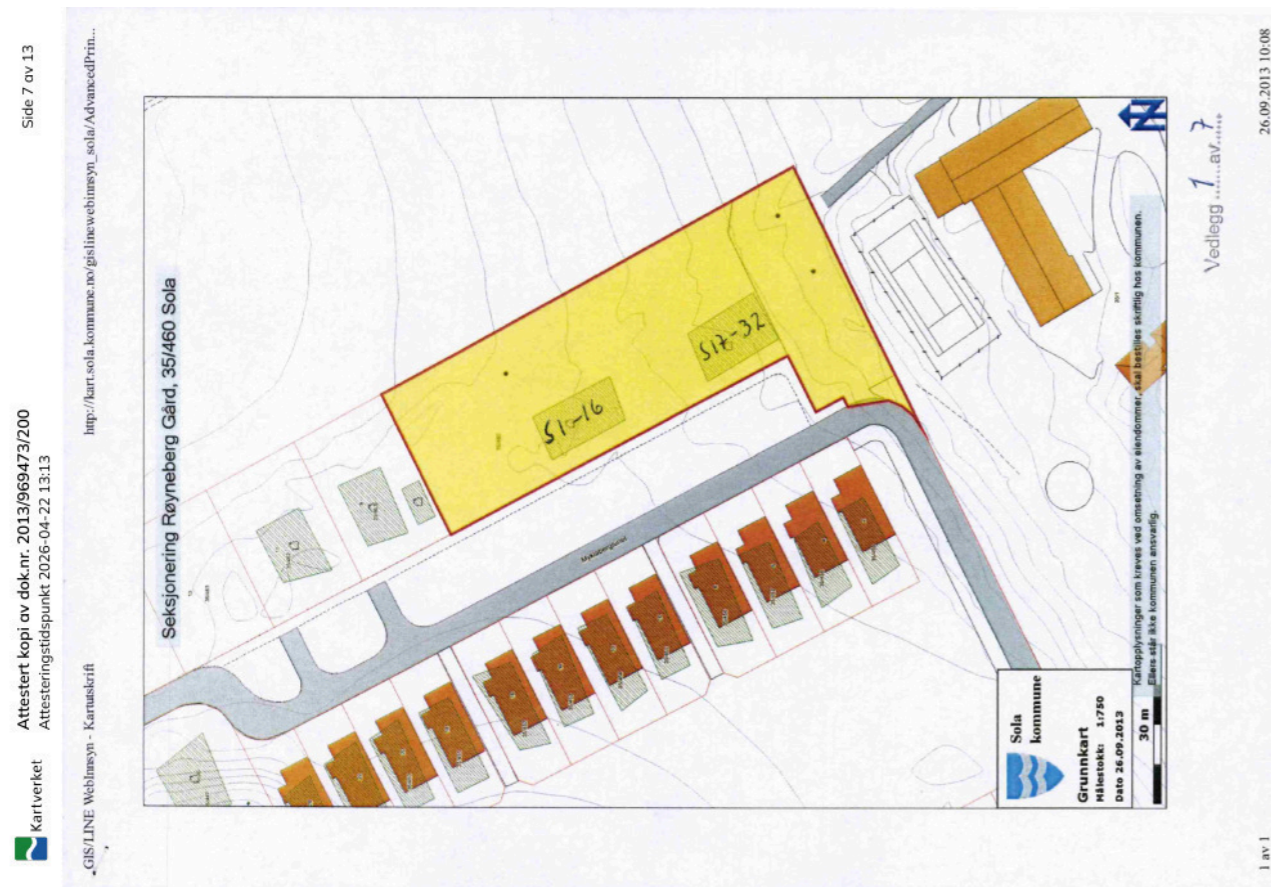


Sola Kommune
MOTTATT
23 DES. 2010
Virksomhet arealbruk

RAMMESØKNAD
PROSJEKT
Gunnar Bore
Røyneberggård
TITTEL
Fasade Vest og Sør - boligblokk I + II
MÅL 1:200 | DATO 17.12.2010 | 109-1771 | A40-02
SAGNER | TEIINGSDR | REV |
1:200 | 17.12.2010 | 109-1771 | A40-02

ARKVEST
PROSJEKT
Gunnar Bore
Røyneberggård
TITTEL
Fasade Vest og Sør - boligblokk I + II
MÅL 1:200 | DATO 17.12.2010 | 109-1771 | A40-02
SAGNER | TEIINGSDR | REV |
1:200 | 17.12.2010 | 109-1771 | A40-02





Arkitektkontoret Vest AS

Vår dato
22.01.2014
Saksbehandler
Jon Bjørnar Monstad

Vår ref
Saksnr.: 14/749-2
Deres ref.

Arkivkode
GNR 35/1

FERDIGATTEST – GNR. 35 BNR. 1 – (NYTT GNR. 35 BNR. 460)

Tiltakets art: 2 boligblokker – nybygg ved Røyneberg gård
Byggestedsadresse: Røyneberg Gård, 4052 Røyneberg
Tiltakshaver: Røyneberg Gård v/ Gunnar Bore
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Vest AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 10.01.14. Som vedlegg til søknad er søknadsskjema, avfallsplan, koordinater og as-built tegninger.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at bygget er oppført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

Det er innsendt til kommunalteknikk søknad om sanitærabonnement.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Jon Bjørnar Monstad
rådgiver

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Postadresse	Telefon	E-post	Org.nr
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Vår ref: 24/3167		
Ansvarlig søker: Norstrand Eiendomsrådgivning As Storebotn 10 5309 KLEPPESTØ		Tiltakshaver: Knut Haukland Myklabergtunet 5 4052 RØYNEBERG		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Myklabergtunet 5		Gårdsnr.: 35	Bruksnr.: 460	Festenr.:
Seksjonsnr.:				
Tiltakets/byggets art Innglassing av balkong, leilighet 301				
Vedtaksdato: 13.01.2025		Saksnummer: 24/3167		
Dato for søknad om ferdigattest:		13.01.2025		
<p>Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.</p> <p>Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</p>				
Sted Sola	Dato 13.01.2025	Underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>				

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

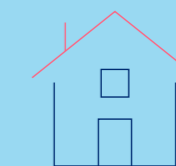
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Myklabergtunet 7, 4052 RØYNEBERG. Gnr. 35, bnr. 460, snr. 8 i Sameiet Røyneberg Gård, oppdragsnr.: 1220260057
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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