

PROAKTIV



Lækker 5-roms leilighet over to plan

beliggende i ettertraktet og
veletablert boligområde

SANDANGERSVINGEN 25





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

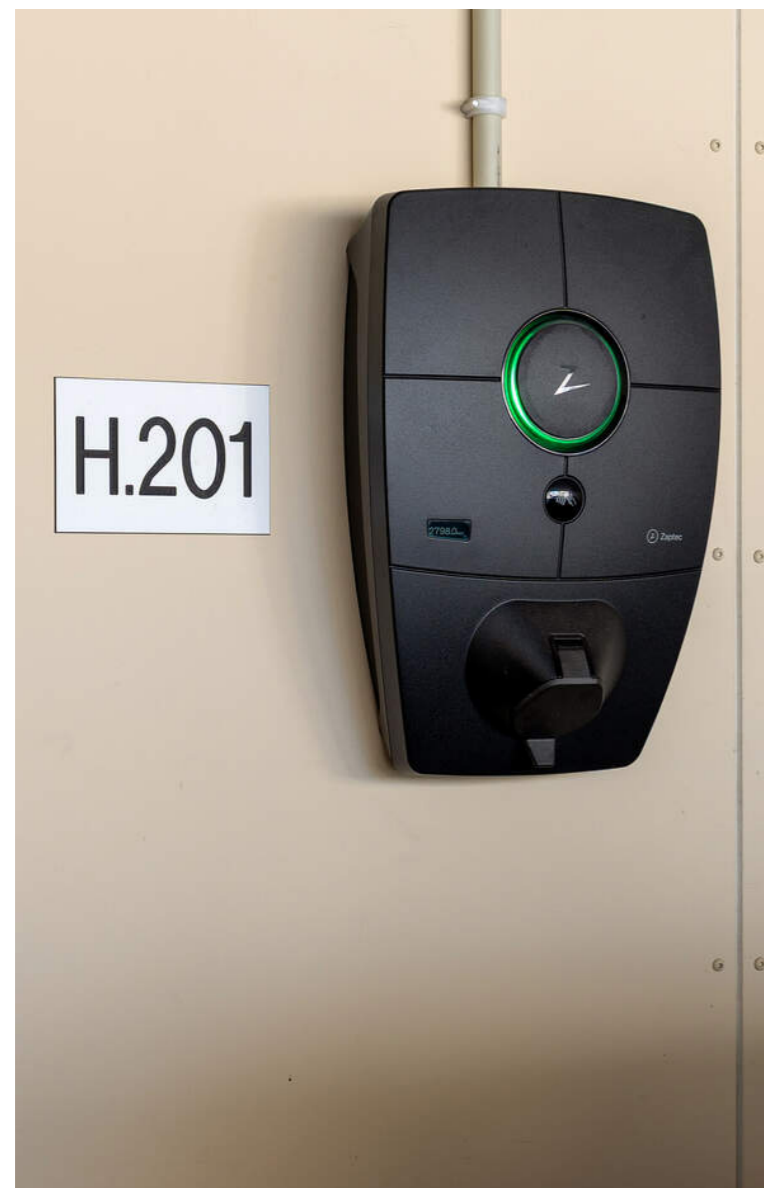
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SKADBERG

Lekker 5-roms leilighet over to plan med høy standard - Solrik, innnglasset balkong og terrasse - Carport med elbillader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sandangersvingen 25, 4050 SOLA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 32, bnr. 1303, snr. 1 i Sameiet Sandangersvingen 25

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 163.740,-

Totalpris: 6.153.740,-

Kommunale avgifter: 12.192,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 115 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsplass langs husvegg og i carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomt: 432 m²

Felleskostnader inkl.: Drift, vedlikehold, strøm i fellesarealer, byggforsikring, medlemskap i Huseierne og TV/internett fra Lyse Altibox.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.437,-

INNHOLD

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	138		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

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!



SKADBERG

Kommune: Sola / Område: Skadberg

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

Beliggenhet

Ettertraktet beliggenhet på Skadberg i Sola kommune. Her ligger man sentralt i regionen med kort avstand til Forus, Stavanger, Sandnes og flyplassen. På Sola er det mindre kø i rushtiden.

I kort avstand fra leiligheten har man skoler og barnehager, samt Solakrossen med flere restauranter, caféer, butikker og Sola sentrum sine mange fasiliteter.

Fine turmuligheter har man også like i nabolaget med Kjerrbergtoppen som byr på en flott utsikt og er tilgjengelig for hele familien. Er du på jakt etter litt aktiv trening så kan lysløypen rundt Åsnuten (like bak stadion) være noe for deg.

Drar man bittelitt lenger så kan Sola by på flotte sandstrender som Hellestø, Vigdel, Ølberg (der hvor kiosken er vet du) og ikke minst selve kronjuvelen - Solastranden.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Skadbergveien Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	2 min 🚶 0.2 km
✈ Stavanger Sola	11 min 🚗
🚗 Gausel stasjon Linje L5	15 min 🚗 6 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 11.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sola Post i butikk	12 min 🚶 1.1 km
Helgø Meny Sola	13 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Tvedtsenteret	7 min 🚗
🏪 Sola apotek	13 min 🚶

SPORT

🏠 Skadberghallen Aktivitetshall	3 min 🚶 0.2 km
🏠 Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
🏟 Vår Energi Arena Forus	19 min 🚶
🏟 EVO Forus	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge McDonald's Sola	12 min 🚶
---------------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Idrettsanlegget ligger like ned bakken med flere fotballbaner, golfbane, håndballhaller (hvor Sola HK sine damer spiller sine kamper), turnhall svømmehall og mange lekeplasser å velge mellom.

Informerer om at det er feil i nøkkelinfo fra Finn. Sjekk kolumbus for busser som går. Feil antall klasser og antall elever på skoler og barnehager.

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

Bebyggelse

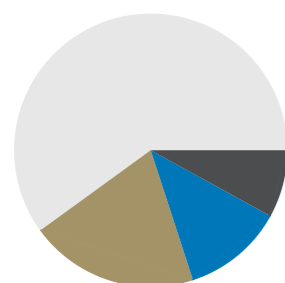
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL SANDANGERSVINGEN 25

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

Parkering

Parkeringsplass langs husvegg og i carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

432 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, plen og plattinger.

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 kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

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

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Snøfangere

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

På bakgrunn av boligens takvinkel, er det krav til snøfangere på hele boligen, iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. For å lukke avviket, må det monteres snøfangere på taket, for å hindre nedfall av snø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er benyttet galvanisert maskinspiker på kledningen til boligen.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket, må det benyttes syrefast spiker, som ikke rustner i stykker over tid.

Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takteking

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Sameiet har pågående reklamasjonssak mot BlockWatne ang. avvik i tilstandsrapport.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje:

Gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.

1. etasje:

Stue med utgang til terrasse, soverom, bad/vaskerom og utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 33 kvm

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 40 kvm

2. etasje

BRA-i: 82 kvm

BRA-b: 8 kvm

Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en moderne og innholdsrik 5-roms leilighet over to plan med god planløsning, funksjonelle løsninger og et

stilfullt uttrykk.

Boligen befinner seg i et ettertraktet og veletablert boligområde på Skadberg i Sola kommune, med nærhet til det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

Her har du en bolig som er perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

2. etasje:

- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Pen enstavs eikeparkett på gulv, tidløse fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.

- Romslig stue som kan innredes med både sofagruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Stuen/kjøkkenet er oppvarmet via konvektor tilkoblet fjernvarmeanlegget.

- Moderne kjøkken fra HTH med hvite, slette fronter og rikelig med skap- og benk plass. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater som gir optimale forhold for både matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en åpen og sosial løsning, med plass til spisebord. Fra kjøkkenet kan man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen.

- Fra kjøkkenet er det utgang til en sørvestvendt balkong på 8 m², godt plassert på hjørnet. Her sitter man lunt og skjermet fra vær og vind takket være innglassing og overbygget tak, samtidig som gode solforhold bidrar til en hyggelig atmosfære. Balkongen har god plass til sittegruppe og legger til rette for å nyte lange sommerkvelder i godt selskap. Det er planlagt



bygging av bolig på nabotomten som kan ta noe av utsikten.

- Flott, helfliset bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og opplegg til vaskemaskin. God oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Vannbåren varme i gulv som gir økt komfort i hverdagen. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

- God lagringsplass i bod.

- To gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse. På hovedsoverom er det nok av plass til dobbeltseng, samt god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe. Det andre soverommet kan innredes med både seng, skrivebord og garderobeløsning. Kan alternativt benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.

1. etasje:

- Lys og romslig stue med tidsriktig fargevalg på vegg. Her kan det innredes med både sofagruppe og tv-seksjon. Store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir stuen et luftig preg. Stuen er oppvarmet via konvektor tilkoblet fjernvarmeanlegget.

- Fra stuen har man tilkomst til solrik terrasse med plass til sittegruppe. Terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerhalvåret og byr på fine solforhold med ettermiddag- og kveldssol.

- Stilrent, helfliset bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Vannbåren varme i gulv som gir økt komfort i hverdagen. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

- Lyst og luftig soverom av god størrelse, med nok av plass til både dobbeltseng, skrivebord og garderobeløsning.

Enheten disponerer egen sportsbod og parkeringsplass i carport med elbillader som medfølger handelen.

Oppvarming

Fjernvarme

Balansert ventilasjon.

Selger har tegnet norgesstrøm.

Info energiklasse

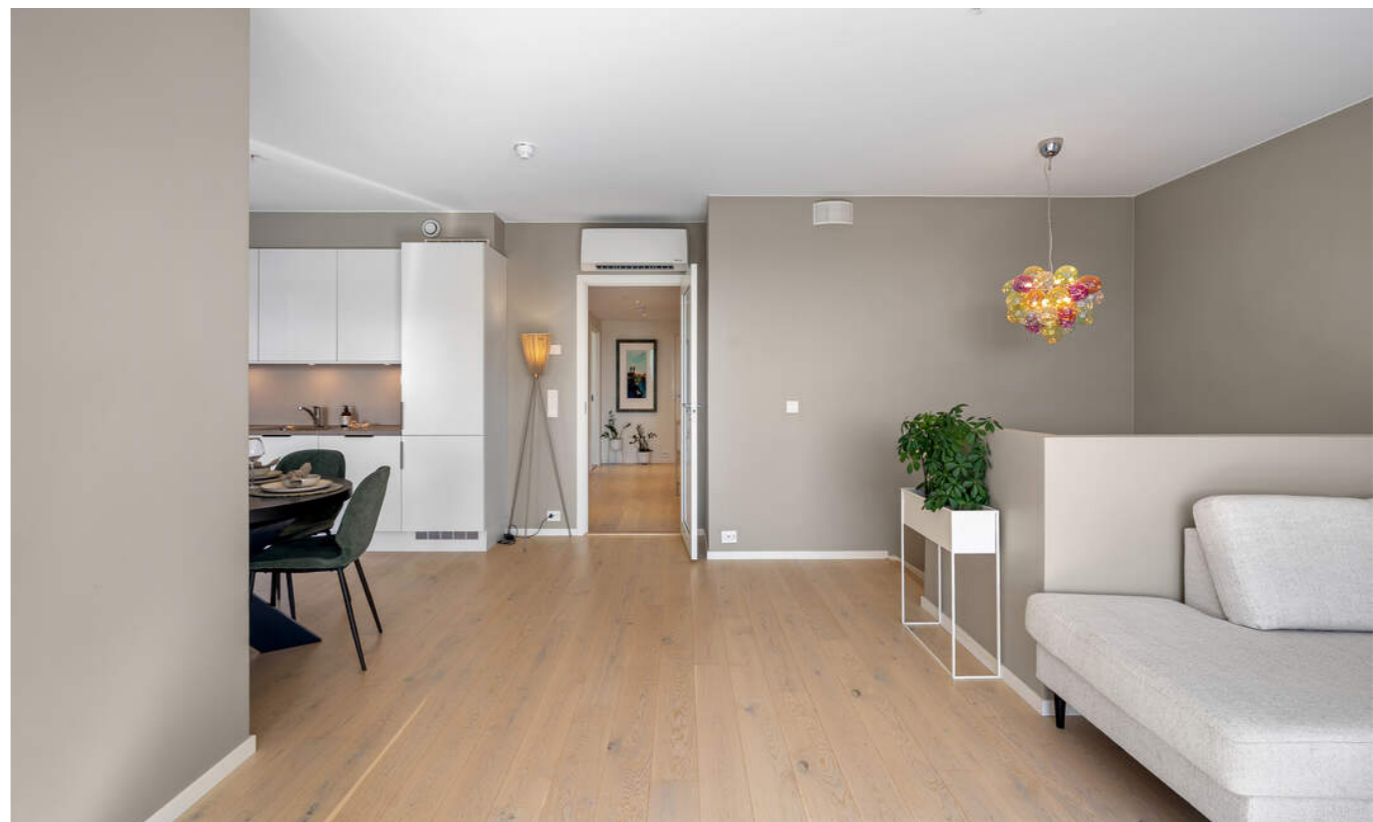
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

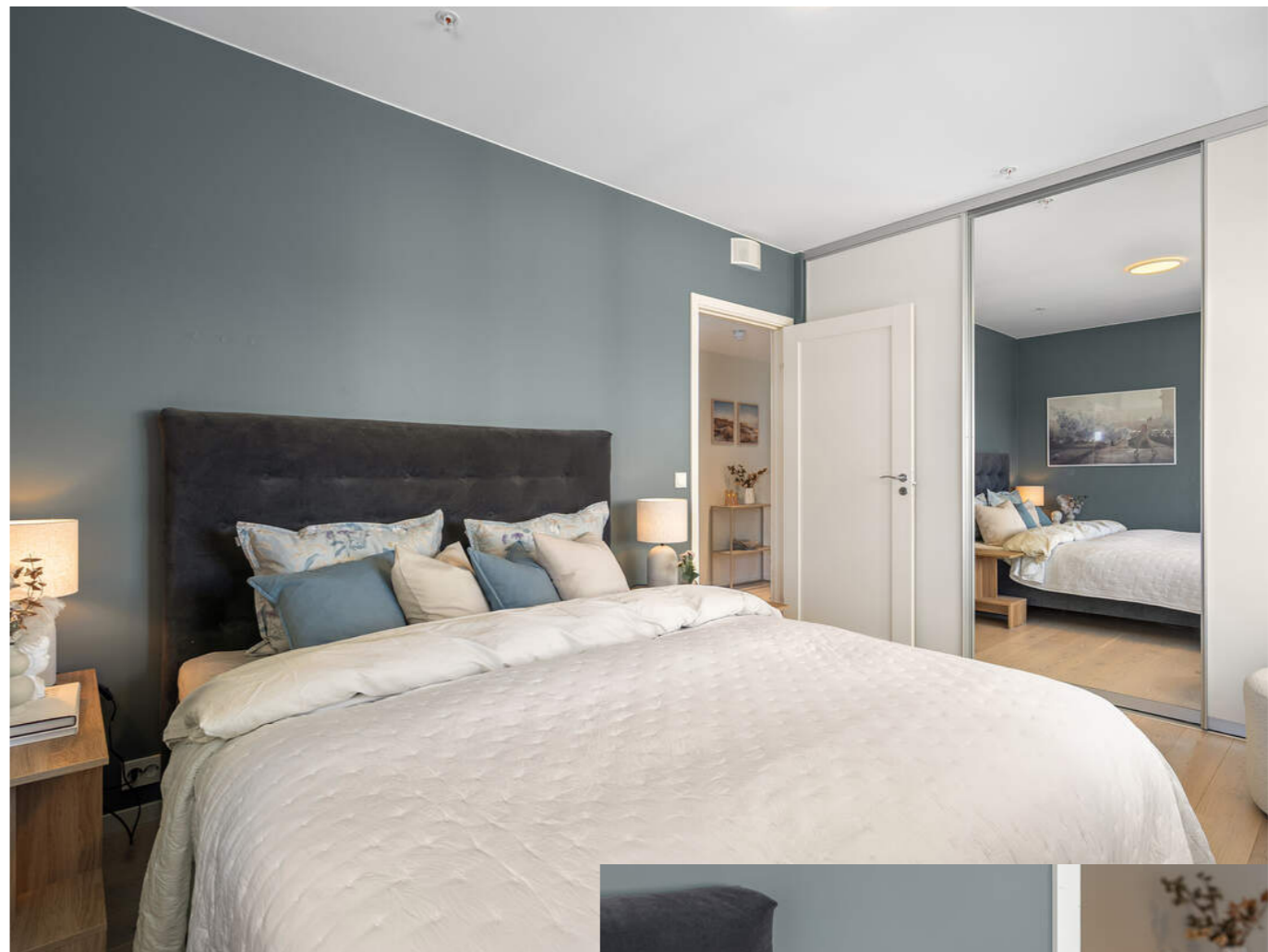
Modernisering og påkostninger

Balkong ble innglasset i 2024.









GOD
OPPBEVARINGSPLASS I
SKYVEDØRSGARDEROBE





MODERNE INNREDNING
OG PRAKTISK
VASKEROMSLØSNING







SOLRIK TERRASSE PÅ 7 M²

Terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerhalvåret og byr på fine solforhold med ettermiddag- og kveldssol.







STILRENT, HELFLISET BAD

Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Vannbåren varme i gulv som gir økt komfort i hverdagen.



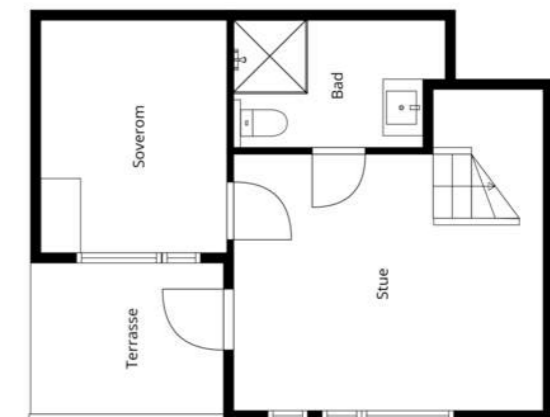
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



EV

Planlagt for 100 m² med 100 m² terrasse og 100 m² garasje



EV

Planlagt for 100 m² med 100 m² terrasse og 100 m² garasje

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Cecilie Karlstad

Felleskostnader pr. mnd

3.437,-

Felleskostnader inkluderer

Drift, vedlikehold, strøm i fellesarealer, byggforsikring, medlemskap i Huseierne og TV/internett fra Lyse Altibox.

Uoppgjorte krav er per i dag: kr. 7 487,50,-

Utlegg av eier i 25/201 for søknad om byggegodkjent innglassing av balkong.

Beising av utvendig kledning er vedtatt utført i 2026. Det vil ikke bli økte fellesutgifter, men sameiere vil måtte betale med egenfinansierte midler.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 119 557,-

Driftsutgifter til sammen kr. 86 182,-

Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 33 375,-

Egenkapital pr. 31.08.2025 var kr. 23 710,-

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring

PolisenummerSP4574585.1.2

Formuesverdi primær

1.676.933,- for 2025

Formuesverdi sekundær

6.707.731,- 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.

Kommunale avgifter

12.192,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende private abonement.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av firemannsbolig, datert 24.04.2023.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkong, datert 05.05.2026.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/1303/1:

10.10.2022 - Dokumentnr: 1136533 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS

Org.nr: 985 617 414

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

10.10.2022 - Dokumentnr: 1136533 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS

Org.nr: 985 617 414

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Bestemmelse om bredbånd mv.

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

23.05.2022 - Dokumentnr: 550056 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 117/396

Grunnboksdato

Torsdag, 7. mai 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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

Boligen ligger innenfor hensynssone H220: Innenfor gul støvsone (H220) kan ny støvfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

BlockWatne har sendt nabovarsel grunnet bygging av nytt boligfelt i front av boligen. Et grøntareal med gangvei vil skille bygget og nytt byggefelt. Gjøres oppmerksom på at det kan oppstå byggestøy, noe av utsikten kan forsvinne og område vil bli ytterligere fortettet.

Reguleringsplaner

Id: 0560

Navn: Skadbergbakken - endring

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09/26/2013 00:00:00

Id: 0524

Navn: Skadbergbakken vest

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12/17/2015 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Id: 202206

Navn: Områderegulering Skadberg nord

Kjerneinformasjon

Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Id: 202409
Navn: Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Id 202405
Navn: Detaljregulering for Skadbergbakken 48
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
163 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 153 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

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 kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Cecilie Karlstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke (Ordinært 26 900,-) kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning betaler for maks 5 (pris pr. visning / overtakelse) (Ordinært kr 2 500,-) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 63 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 891,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) fra kr. kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 436.

Totale kostnader kr. 77 286.

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner og har intern forretningsførsel.

Dato salgsoppgave
12.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Sandangersvingen 25, 4050 SOLA

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandangersvingen 25	Sandangersvingen 25	

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?

30.09.2022.

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.

Eier har bodd i boligen siden den var ny; 3 år og 7 måneder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4574586.4.1

Informasjon om selger

Selger

Karlstad, Cecilie

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
 Det har vært utfordrende å regulere varmen på badegulvene i begge etasjene. Spesielt vinterstid. Dette meldte eier inn som en reklamasjonssak, og utfører har forbedret med ulike tiltak, som oppleves tilfredsstillende.
 Det høres en pipelyd fra dusjhodet i 2. etg. Saken er meldt inn som reklamasjon.

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
 Satt inn relé modul med termostat på bad i 1 etg i desember 2025 og på bad i 2 etg. i april 2026.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sig. Halvorsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
 2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Montering av HTH vaskeromsinnredning

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 HTH

2.2.6 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?

Side 2



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

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet lister rundt vinduer utendørs.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Block Watnes underentreprenør

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Montert innglasset balkong.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Farstad Profilsystemer

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

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

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

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

Side 3



Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstill
2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
El-team satt inn ekstra stikkontakt i vannskap i 2. etg., i forbindelse innstallering av temostat til bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sig. Halvorsen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstill
2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte av to utelamper på balkong og terrasse.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bryne elektriske

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstill
2025

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av elbil-lader i carport.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bryne Elektriske

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 4



10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstill
2022

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert stikkontakt og jordfeilautomat, da det ble glemt at begge bad skulle ha opplegg for vaskemaskin ved innflytting.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bryne elektriske

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.5.2 Årstill
2024

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Stikkontakt i utebod montert

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bryne elektriske

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

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

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

Side 5



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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Block Watne bygger på nabotomt i front.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
 Plan om å beise utvendig kledning i løpet av 2026. Det ble vedtatt på årsmøtet i år, at kostnader til nødvendig utstyr, beis ol. fordeles jmf. sameiebrøk og betales av hver enkelt eier. For å redusere kostnader ble det vedtatt å ikke benytte firma til å utføre arbeidet. En av eierne i 3. etg. vil beise for de som ikke ønsker å beise selv, mot en rimelig betaling.

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

Skriv opplysningene her:

Avvik beskrevet i takrapporten (snøsikring på tak, og valg av spiker på utvendig kledning), har eier, på vegne av sameiet, meldt inn til utbygger som reklamasjonssak. Det er 5 års garanti på nybygg hos Block Watne.

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 41622719

Side 7

Egenerklæringskjema

Name: **Cecilie Karlstad** Date: **2026-05-13**

Identification
 Cecilie Karlstad

Egenerklæringskjema

Signed by:
Cecilie Karlstad 13/05-2026 16:24:31 BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport



Leilighet

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 1303, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20484-2937

Eiendomsverdi ref nr: GU1955

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 4 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 2. etasje, som også disponerer noe areal i 1. etasje, oppført i 2022 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong.

Enheten disponerer også en bod og p-plass utvendig.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, plen og plattinger.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme/konvektor.

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

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.

Utvendig fasade består av fasadeplater/steniplater samt stående, dobbelfalset kledning av tre.

Boligen har vinduer av tre fra 2021

Det er 3-lags glass i vinduene.

Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2021.

Balkongdøren og terrassedøren har 3-lags glass.

Hoveddøren er merket med EI30 (branndør)

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken. Denne har et gulvareal på 6m².

Balkongen er av betong.

Det er rekkverk av glass og aluminium, med en høyde på 108 cm.

Det er et sluk i gulvet, i front av balkongen, samt foran døren.

Det er en mindre plattform utenfor stue/soverom i 1. etasje, på 7m².

Denne er under halvtak, og har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er like overflater i hele leiligheten:

Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på veggene og i taket. Det er også noe malt betong - mot naboene samt i taket.

Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Det er 2,59 meter takhøyde på stuen/kjøkkenet og på soverommene

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

1. etasje har støpt plate på grunnen.

Det er trapper i boligen, i fellesområdene.

Trappen er laget av betong, og det er montert både rekkverk og håndløper.

Boligen har også heis.

Boligen har malte glatte innvendige dører, med speil.

Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

Det er montert pakninger i karmene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har 2 bad, 1 i hver etasje, som er relativt like:

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har et vegghengt baderoms møbel med vask, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt opplegg til vaskemaskin.

Det er avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.

Det er hvitee, slette fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er soft-close på skuffer og skap.

Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.

Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.

Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av rør-i-rør.

Det er fordelerskap plassert i veggen på gangen. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.

Det er stakeluker i kjelleranlegget.

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.

Anlegget er plassert på boden.

Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.

Anlegget styres fra en bryter på gangen.

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Det er en vannmåler i skapet på gangen.

Boligen har vannbåren varme på badene. Det er en konvektor i stuen, i begge etasjer, koblet til anlegget.

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Fordelerskapet er plassert på gangen. Anlegget er koblet til fjernvarmeanlegget.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på gangen. Det jordfeilautomater og automatisk måler. Anlegget er montert av Bryne Elektriske. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no. Det har vært elkontroll fra Lnett i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår.

Det er drenerende masser, grunnmursplast og drenerør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt boligen.

Boligen har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.

Det er flatt rundt boligen/noe fall vekk fra boligen og fall langs boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

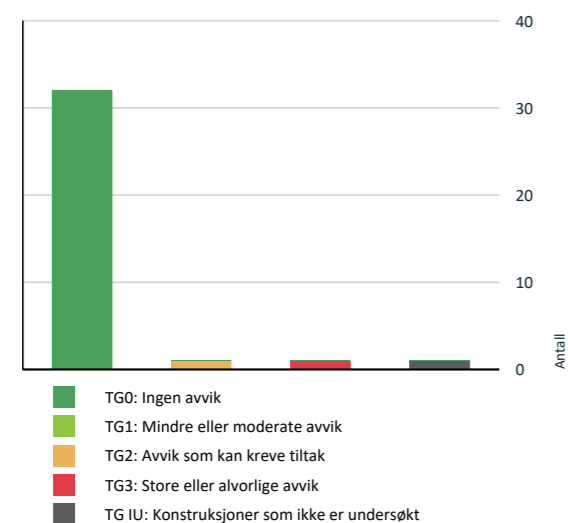
Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



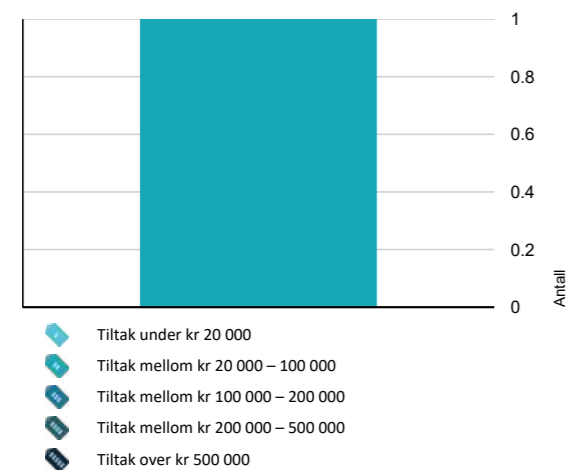
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - TG 3** Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - TG IU** Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - TG 2** Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 7 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Standard
Leiligheten har normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet galvanisert maskinspiker på kledningen til boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, må det benyttes syrefast spiker, som ikke rustet i stykker over tid.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater/steniplater samt stående, dobbelfalset kledning av tre.

Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

På bakgrunn av boligens takvinkel, er det krav til snøfangere på hele boligen, iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å lukke avviket, må det monteres snøfangere på taket, for å hindre nedfall av snø.

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 8 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre fra 2021
Det er 3-lags glass i vinduene.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra 2021.
Balkongdøren og terrassedøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er merket med EI30 (brannør)

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken. Denne har et gulvareal på 6m2.
Balkongen er av betong.
Det er rekkverk av glass og aluminium, med en høyde på 108 cm.
Det er et sluk i gulvet, i front av balkongen, samt foran døren.

Det er en mindre platting utenfor stue/soverom i 1. etasje, på 7m2.
Denne er under halvtak, og har terrassebord som gulv.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på veggene og i taket. Det er også noe malt betong - mot naboene samt i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Det er 2,59 meter takhøyde på stuene/kjøkkenet og på soverommene

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår. 1. etasje har støpt plate på grunnen.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2. etasje: 0,6 cm. Det er målt stue/kjøkken og soverom 1.
1. etasje: 0,5 cm.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 9 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er trapper i boligen, i fellesområdene.
Trappen er laget av betong, og det er montert både rekkverk og håndløper.

Boligen har også heis.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innvendige dører, med speil.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er montert pakninger i karmene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,6 cm over flis
Dusjsonen er nedsenket med 1,2-1,8 cm.
Det er fall på gulvet, mot nedsenket dusjone.
I dusjsonen er det 1:100-fall, fra kantene og inn mot sluk i hjørnet.
Det er god avrenning ved dusjtest.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 10 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghegt baderomsmøbel med vask, vegghegt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt opplegg til vaskemaskin/vaskeromsinnredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2,2 cm over flis.

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 11 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall, mot sluket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghegt baderomsmøbel med vask, vegghegt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Her er det også opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvitee, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er soft-close på skuffer og skap.

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 12 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.
Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Det er fordelerskap plassert i veggen på gangen. Her er også hovedstoppekranen plassert.
Røroplegget er fra byggeår.



1 TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på boden.
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.
Anlegget styres fra en bryter på gangen.

1 TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i skapet på gangen.

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 13 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på badene. Det er en konvektor i stuen, i begge etasjer, koblet til anlegget.
Fordelerskapet er plassert på gangen.
Anlegget er koblet til fjernvarmeanlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av Bryne Elektriske.
Dokumentasjon foreligger i boligmappe.no.
Det har vært elkontroll fra Lnett i 2025.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 14 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 0 Drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drenerør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt boligen.

TO 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt rundt boligen/noe fall vekk fra boligen og fall langs boligen.

TO 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har vann- og avløpsledninger av plast, fra byggeår.
Boligen er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 15 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

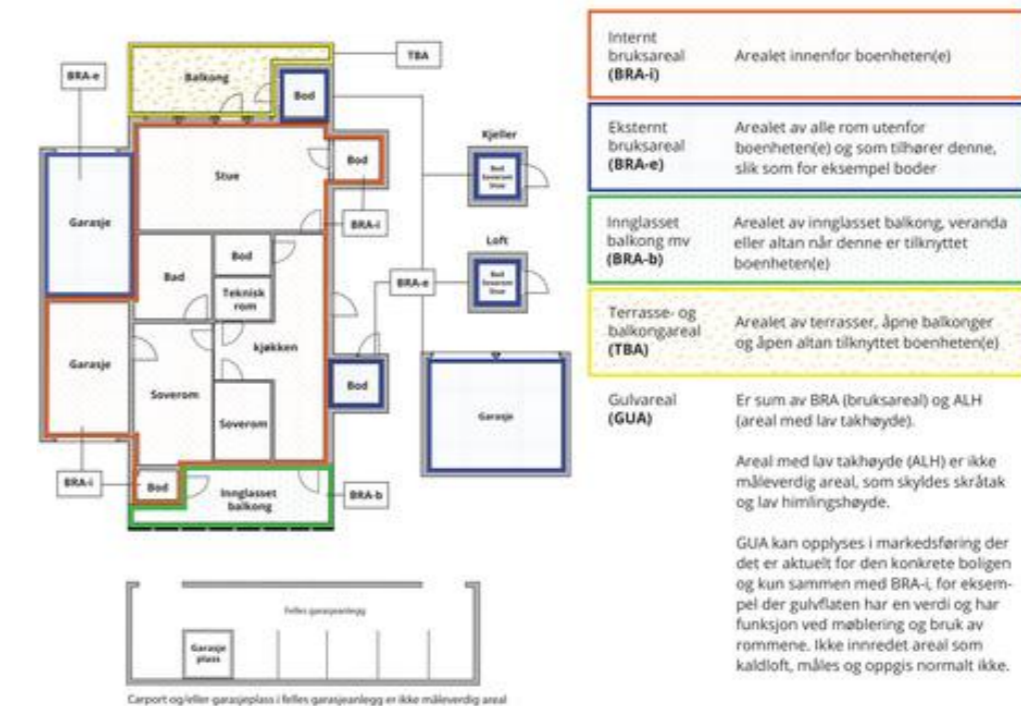
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknikk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 16 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	82		8	90	
1. etasje	33	7		40	7
SUM	115	7	8		7
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		Innglasset balkong
1. etasje	Stue, soverom, bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Enheden disponerer en p-plass i utvendig carport. Det er også en parkeringsplass på siden av boligen.

Enheden disponerer også et felles rom utenfor leiligheten, i 2. etasje, som har utslagsvask, varmtvannsbereider, sluk i gulv samt belegg på gulvet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Blokken ble bygget.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 17 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Cecilie Karlstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1303		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandangersvingen 25

Hjemmelshaver
Karlstad Cecilie

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, plen og plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 117/396.

Det foreligger bestemmelser på tomten. Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått		Ja

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 18 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 19 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 20 av 21

Sandangersvingen 25 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1303
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2937

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 21 av 21

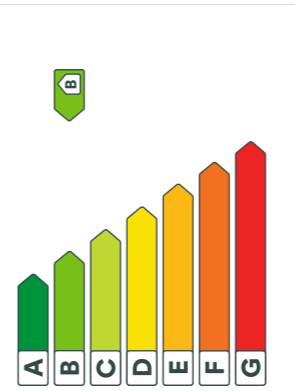


Sandangersvingen 25, 4050 SOLA

Detailjering	
Bygningstype	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Vindener
Nei	Nei
Energibruk	Lokalisert
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Energiattest



Adresse	Sandangersvingen 25, 4050 SOLA
Dato for energikategori	Målekommune
28.04.2026	Energikategori: 2026-288974
Bygningskategori	Bygningstypenummer
Småhus	308823761
Gulvnummer	Bruksnummer
32	1303
Sesjonsnummer	Bruksenhetsnummer
1	H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2022	Fremmansbolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
130,0 m²	115,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningstetthet
2	Tre
Oppvarming	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et røkketall for å vurdere en bygningens energiforbruk, der ulike energibærere (slam, fjernvarme, varmepumpe) veides ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Fr. KVA for år

80,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år

75,01 kWh/m²

Redusert levert energi per år

11 797 kWh



Sandangersvingen 25, 4050 SOLA

Tiltak

Brukeriltak

Tiltak 1: Reduser innetemperaturen
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperaturøkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memmekler er også varmehelder, jo flere gjelder – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av dagen. Monér teknologier rundt traktulule, vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiraler/ryk eller steamrlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og perslener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduş hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduş eller allerede har spareduş kan du ta tiden på fylling av ei vaskeskille, nye spareduşer har et forbruk på kun 9 liter per minut. Ta duş i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Person som varmtvannsbereiden har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 4: Slå ei 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utfylling og rom som er faldte eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. 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 energieffektiv enn komfyren. Tin frosten i kjøleskapet. Kjøp - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/ boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern sløv på kjølefilter og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trukket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skulle de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter utbryter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W lysvarer gjødelamper 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 gjødelamper. Det kan monteres fotocelle på utbelysningen slik at det automatisk går av utover et dagslysmerke. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller til, luttetemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luf kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gjøtt over lengre tid. Luf heller kort og effektivt, da får du raskt skiftet luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere utbryter på motorvarmer

Det monteres utbryter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utbelysning

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

Tiltak 14: Montere automatisk på utbelysning

Det kan monteres fotocelle på utbelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysmerket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune	
Kontrollager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt areal og anleggsmålestokk kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjørebane	
Fortau	
Tog	
Garutun	
Gang/sykkelveg	
Gang/gangareal/veggate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt banelinje)	
Trase for jernbane	
Trase for tåubane	
Stasjons-/terminusbygg	
Holdplattformer	
Leskur/plattformtak	
3. Grønnstruktur	
Teiniske byggkonstruksjoner	
Annen bebyggelse - tekniske anlegg	
Annen bebyggelse - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kal	
Havneremner	
Havneolager	
Molo	
Navgjøprmatillegg	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Sola kommune	
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende	
Boligbebyggelse-konvertert	
anlegg/bebyggelse	
Boligbebyggelse-boligbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-frittliggendebebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-friliggende	
Fritidsbebyggelse-konservernt	
Fritidsbebyggelse-blok	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Bærnehage	
Undervisning	
Helse-omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Foramlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turformål	
Utleieyteler	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Lekeplass	
Restofullvning	
Stenbrud og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Brenstasjonsvegrøntbebyggelse	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skanlegg	

Sola kommune	
Skolepatriase	
Idrettsstadion	
Næringsanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytstane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforyngingsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtutleie og vassdrag	
Småbåtutleie i sjø og vassdrag	
Utøvere strandinge	
Utøvere strandinge	
Utøvere strandinge	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Utleieformål	
Lekkeplass	
Gårdsplass	
Parasethage	
Arvnet utleieformål	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nachbølge bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Nærings/tjenesteyting	
NT	

1 Tegnforklaring reguleringsplan



4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune	
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
Planlagt bygg/Anlegg/Område	
Linjetyper	Symbol
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSikringGrense,	
RpStøyGrense,	
RpAnngrense,	
RpInfrastrukturGrense,	
RpAnngrense,	
RpOpplysningsGrense,	
RpOpplysningsGrense,	
RpReguleringsGrense	
RpReguleringsGrense	
RpJuridiskLinje	
Regulert lottengrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Bygggrænse	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forbeholdes fremmet	
Regulert senterflate	
Friskilje	
Regulert kartkjørbar	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert kjørefelt	
Regulert støykjerm	
Regulert statemur	
Slingsgafde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midlertidig vassdrag	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

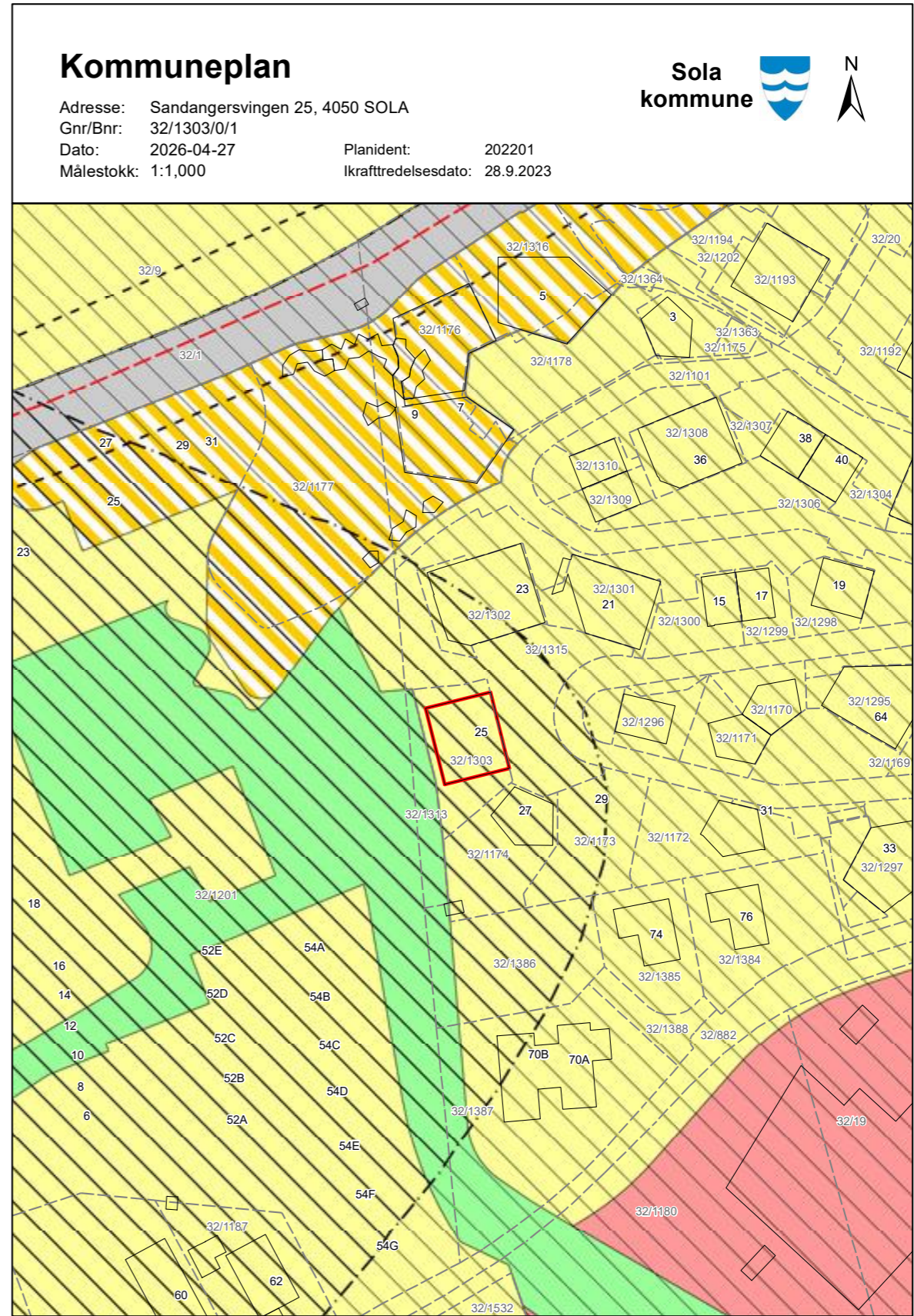
Sola kommune	
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyte/øvingområde	
Løsningsplasser	
Kombinerte militærformål	
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur- og kulturområde samt reindrift (LNF)	
LNF for jordbruksland, for landbruk og reindrift	
LNF for natur- og kulturområde basert på grøntresser	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Polisyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNF-areal for utøvere bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Sprett boligbebyggelse	
Sprett fritidsbebyggelse	
Sprett næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Serlige landskapsvern	
Vern av kulturminne og kulturmiljø	
LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandinge	
Ferdel	
Ankingsområde	
Ophavsområde	
Riggerområde	
Farled	
Hoved- og bled	
Havneområde i sjø	

Sola kommune	
Småbåthavn	
Bøystavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Løsningsplasser	
Gyltet eller oppvekstområde for yngel	
Avvatur	
Avvaturanlegg i sjø og vassdrag	
Avvaturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert ferdbebyggelse	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandinge	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandinge	
Idrett og varesport	
Badsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandinge	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandinge kombinert med andre angitte hovedformål	
Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H430_3
RpSikringSone	
RpStøySone	H400_1
RpInfrastrukturSone	
RpOpplysningsSone	H470_2
RpAnngittHensynSone	H120_2
RpÅndleggingSone	
RpDetailingSone	(PlanId)



5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)		KOMBIERTE FORMÅL		BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)		BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)		BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)		BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)		BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)		BYGGESØNER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)	
Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt	Grønt
...



Kommuneplan

Adresse: Sandangersvingen 25, 4050 SOLA
 Gnr/Bnr: 32/1303/0/1
 Dato: 2026-04-27
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
 Ikrafttreddselsdato: 28.9.2023



2 Tegnforklaring kommuneplan

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone			KpArealGrense	
KpSikringSone			KpFareGrense	
KpStøySone			KpSikringGrense	
KpInfrastrukturSone			KpStøyGrense	
KpGjennomføringSone			KpAngittHensynGrense	
KpAngittHensynSone			KpGjennomføringGrense	
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)			KpInfrastrukturGrense	
KpDetaljeringSone (Videregjøring av reg.plan)			KpBetaljeringGrense	
			KpBestemmelseGrense	
			KpRegulererHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vernivå		Bro mv.	Vernivå		Bro mv.
	Tunnel	På bakken		Tunnel	På bakken	
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samlevveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrakt 1)						
Jernbane						
Sporveg						
Traubane						
Kollektivtrasé						
Sveipelinje						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Førbudsgrønsø sje						
Førbudsgrønsø						
Strandlinje sje						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvanntrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fridisbebyggelse		
Serieturformål		
Kjipeanlegg		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fridis- og turistformål		
Rasbefriking		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Gav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gener)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Mob		
Hovednett for sykkel		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bil/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tåk for landbruk og reindrift, utløst basert på gardsknytting og arealplanlagt basert på gardsens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fridis- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fridisbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdstede		
Ankingsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farted		
Havnrområde i sjø		
Smalbåthavn		
Flåke		
Avskuttur		
Drillekvern		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		



Sola kommune

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xxx.xxx

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

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

Reguleringsbestemmelser

LANDBRUKS-,NATUR OG FRILUFTSFORMAL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- LNFR-areal

HENSYNSONER (pbl § 12-6)

- Friskilt
- Andre sikringssoner- byggeforbud rundt kommunalteknisk anlegg

§ 2 FELLESTEMMELSELER OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

1. I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av deler/er innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærheten, primært til jordbruksformål
2. Før mer enn 25 boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må det være etablert bro over Varbergvegen ved Lillaberget.
3. Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må bussholdeplasser med leskur og tiliggende gang- og sykkelveg langs Kjelsberg ring være opparbeidet.
4. Boliger innenfor delfeltene B1 – B11 kan ikke tas i bruk før det er etablert undergang under Skadbergvegen ved kryss med Skadbergbakken, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og kryss frem til opparbeidet gang- og sykkelveg innenfor bebyggelsesplan 0377 Kjellerveg terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til eventuelt ferdigstilte boliger innenfor planområdet, og ramper og trapp til undergang gjennom F2, skal være opparbeidet før mer enn 25 boliger innen planområdet er tatt i bruk.
5. Undergang under Skadbergvegen ved kryss med Skadbergbakken, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til opparbeidet gang- og sykkelveg innenfor bebyggelsesplan 0377 Kjellerveg terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til eventuelt ferdigstilte boliger innenfor planområdet, og ramper og trapp til undergang gjennom F2, skal være opparbeidet før mer enn 25 boliger innen planområdet er tatt i bruk.
6. Før det gis brukslåtelse innenfor planområdet øst for Skadbergveien skal gang- og sykkelveg langs Skadbergvegens nordøstre side opparbeides. Undergang under Skadbergvegen ved kryss mellom Skadbergvegen og Kjelsberg ring skal opparbeides før det kan gis brukslåtelse for boliger i lun 3 og .4.

Side 2 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

§ 1 FORMAL MED PLANEN

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensnig.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Vann og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annen uteoppholds plass
- Bolig/forretning/kontor
- Kombintert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Gatautn
- Gangvei
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn- teknisk anlegg
- Annen veggrunn- grøntareal
- Leskur
- Kollektivholdeplass

Side 1 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utføres. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrasserings, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

Side 4 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

7. Alle bygg og uterom skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Nødvendig støyskjerming for hvert byggeområde med tilhørende tun, lekeplass og felles uteoppholdsareal, if § 2.3 skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

8. Før mer enn 50 boliger innenfor planområdet tas i bruk, skal det etableres, eller sikres etablert miljøprioritert gjennomkjøring langs ca 300 meter Kjeisberg ring eller Aasenvegen. Urformingen skal fastlegges i en gatebruksplan. Godkjent gatebruksplan skal legges til grunn der tiltaket skal sikres etablert. Miljøkvalitet og stødsstilpassede helhetsløsninger som innbyr til lav fart skal prioriteres. Gjennomføring av anlegget skal vurderes og fastsettes i gateplanen med hensyn til miljøforhold for berørte beboere.

9. Før boliger innenfor flåteregulert område kan tas i bruk skal det etableres, eller sikres etablert, miljøprioritert gjennomkjøring langs ca 790 meter Kjeisberg ring eller Aasenvegen. Urformingen skal fastlegges i en gatebruksplan. Godkjent gatebruksplan skal legges til grunn der tiltaket skal sikres etablert. Miljøkvalitet og stødsstilpassede helhetsløsninger som innbyr til lav fart skal prioriteres. Gjennomføring av anlegget skal vurderes og fastsettes i gateplanen med hensyn til miljøforhold for berørte beboere.

10. Før brukstillatelse av nye byggeområder regulert til bolig, forretning eller annet kombinert formål skal tilhørende tun, tilhørende lekeplass, tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsplasser if § 2.3, samt interveg med skilting frem til neste tun langs intervegen, opparbeides samtidig. Adkomstveger og gang- og sykkelveger som er del av eller som gir forbindelse til gjennomgående gang- sykkelveg skal opparbeides før innflytting.

11. Utbygging av barnehage og boliger i blokk over barnehage innenfor BA1 kan unntas § 2.1 pkt 11. Ved utbygging av barnehage innenfor BA1 skal avkjørsel til parkering for barnehage, parkering for barnehage, forbindelse mellom parkering og inngang til barnehage og uteareal for barnehage opparbeides samtidig. Midlertidig parkering kan tiltales.

12. Lekeklassenormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingfasen. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis tillatelse til bruk. Ved en gradvis utbygging av feltene skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides.

13. Før mer enn 50 boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må F2 være opparbeidet.

14. Før mer enn 25 boliger nordøst for Skadbergvegen tas i bruk, skal F1 være opparbeidet.

15. Gang- og sykkelveg gjennom F1 fra planområdet for bebyggelseplan 0377 Kjørberget terrasse vestre delieft B og D til tun 2 skal opparbeides samtidig med tun 2.

16. Gangsti fra undergang ved kryss mellom Skadbergvegen og Skadbergbakken til tun 1, skal opparbeides samtidig med interveg gjennom tun 1.

17. Gangsti gjennom fellesområde for lek skal opparbeides samtidig som fellesområde for lek.

18. Gangsti fra _UT1 til tun 3 og videre langs _UT3 skal opparbeides samtidig med tun 3.

19. Gønsti mellom B15 og B12 skal opparbeides samtidig med tun 4.

20. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det foretas miljøteknisk grunnundersøkelse av eksisterende og/eller tilkjørt messe til det nye arealet, Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager (SFI 1, TA-Z261) legges til grunn for gjennomføring av undersøkelsen. Det må dokumenteres at jorda tilfredsstiller grenseverdiene.

Side 3 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utføres. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrasserings, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

Side 4 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utføres. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrasserings, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

Side 4 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utføres. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrasserings, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

Side 4 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utføres. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrasserings, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

Side 4 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak etter hvert som områder utføres. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med terrasserings, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, vindskjerming etc.
- Hvert bygg sender egen søknad om tillatelse til tiltak og det skal sendes inn samtidig søknad for de bygg som tilhører samme tun.

Side 4 av

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

25

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

21. Før utvidelse av uteareal til barnehage kan tas i bruk skal det etableres vindskjerming av utearealet mot sør – sør/øst.

§ 2.2 Krav om detalregulering

Før utbygging tiltales i feltene B42, B43, B44 og BA2, skal det utarbeides en detaljregulering for disse feltene samlet. Sol og sikthorhold skal dokumenteres.

B42, B43, B44 og BA2: Sum antall boliger: 148, boligtetthet: 5 bolig pr. daa.

Felt	Reguleringsformål	Antall etasjer	Type bebyggelse
B42	Boliger med tilhørende anlegg	2-3	Småhus med tun
B43	Boliger med tilhørende anlegg	3-6	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun
B44	Boliger med tilhørende anlegg	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun, Nøring og evt flerbrukshall.

§ 2.3 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan av tun i målestokk 1:200 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling og murer, beplantning, utemøblering, støyskjerming, gangforbindelser gjennom tun, areal for opphold og lek, kantavslutninger, belysning, evt levegger samt alle de tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven. Situasjonsplanen skal vise tunet og dels kvaliteter som felles oppholdsareal.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge veiplan for kommunale veiarealer og arealer som berøres av kommunale veier (deier av tun). Planen skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis byggetillatelse
- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge skiltplan. Planen skal være godkjent av skiltmyndighetene.
- Sammen med søknad om byggetillatelse på felt B29 skal det foreligge beskrivelse med tegninger som viser fundamentering av bygg, Fundamenteringen skal være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen før det kan gis byggetillatelse.
- Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for alle friområder, leksplasser og felles oppholdsarealer. Planen skal utarbeides iht gjeldende normer og godkjennes av Park og grønt seksjonen i kommunen. Utomhusplan skal vedlegges søknad

<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 2.4.2 Krav til støyskjerming</p> <p>Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Dette skal dokumenteres i byggesøknaden</p> <p>For boliger som utsettes for flystøy over nedre grense for gul sone, reduseres høyeste grenseverdi med 3 dB for støy fra andre kilder. For eksempel for støy fra vegtrafikk skal Lden for utareal for bolig være 52 dBA.</p> <p>Ved vurdering av fasadetiltak for støy, skal alle støykilder tas i betraktning.</p> <p><u>Støyskjermer:</u></p> <p>Det bør legges opp til å unngå tunneleffekt og uoversiktlige situasjoner i tilknytning til støyskjermingsiltak. Støyskjerming skal fortrinnsvis løses innenfor 1,5 m høyde fra senterlinje veg, eventuelt i kombinasjon med lokale tiltak. For skjerm ved utareal til barnehage kan det gjøres unntak nht høyde for å oppfylle krav.</p> <p>Deler av friområdene kan ha høyere støypelastning enn nedre grense for gul sone så lenge det øvrige beskyttede areal er stort nok i forhold til "Lekeplassnormen for Sola Kommune".</p> <p>Støyskjermer skal utføres som lødd mur, trekonstruksjon eller annet naturmateriale, der nødvendig med støysabsorberende plate i midten.</p> <p>For å sikre trafiksikkerhet i områder der støyskjerm ligger mellom veg og gang- og sykkelveg skal det etableres en lav forlengelse av skjermen. Inn mot kryss og avkjørsler skal støyskjerm mellom veg og gang- og sykkelveg trappes ned for å sikre tilfredsstillende sikt mellom kjørende og gang- og sykkeltrafikk.</p> <p>Det tiltales tilpasning av skjerm angitt på reguleringsplan for å optimalisere plassering til bebyggelse.</p> <p>§ 2.5 KRAV TIL MILJØKVALITET</p> <p>Bærerkraft</p> <p>Sosial bærekraft skal vektlegges. Tun og lekeplasser skal prioriteres med spesielt kvalitetstull og god opparbeidelse og være tilrettelagt for alle aldersgrupper.</p> <p>Energi</p> <p>Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i alle nye bygg på felt B1-B20, B24 og B1/K1 og flaterregulert område. Nettstasjoner og undersentraler må være driftssatt med tilhørende ledningsanlegg før nye bygg kan tas i bruk.</p>	<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>For barnehage gjelder følgende bestemmelser: Barnehage skal ha tilgang på gjesteparkingsplasser på nordside, med direkte adkomst fra interveg, samt på tun, 13. Minimum 17 gjesteparkingsplasser skal kunne fungere som en korttidsparkering for henting og bringing av barn i barnehagens åpningstid. Det er lagt opp til sambruk av gjesteparkingsplasser mellom barnehage og bebyggelse. Gjesteparkingsplassene disponeres for boligbebyggelse når barnehagen er stengt. For barnehage skal det opparbeides 7 parkeringsplasser for ansatte. Disse kan plasseres i parkeringsanlegg under T13.</p> <p>Sykkelparkering</p> <p>Det skal legges inn 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet i hvert tun.</p> <p>Det skal etableres integrert sykkelparkering med min. 2 sykkelparkingsplasser per 100 m2 (BRA) forretningskontor nær hovedinnganger.</p> <p>For allmenntilg formål – barnehage skal det etableres min 2 sykkelparkingsplasser per 100 m2 (BRA). Sykkelparkingsplassene skal fordeles jevnt mellom hovedinnganger og skal være plassert nær hovedinngangene.</p> <p>Sykkelparkingsplassene skal ha trygg adkomst fra overordnet sykkelvegnett og til bygningens hovedinnganger.</p> <p>§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, 2. ledd nr.1)</p> <p>Toppløst:</p> <p>TG på plankart henviser til topp gulv inngangselasje. TGS henviser til topp gulv sokkel/ kjeller. TG og TGS tiltales justert +/-60 cm ved søknad om byggetillatelse. Ved planlegging av kjeller må det i hvert tilfelle sjekkes om kjeller kommer i konflikt med rør, tilknytningspunkter eller annen infrastruktur.</p> <p>BRA</p> <p>Parkering og kjeller under terreng regnes ikke med i bruksareal. Rom med adkomst fra terreng og/ eller med naturlig belysning regnes med i bruksareal. Utenørs areal under utragede bygningseiler, f.eks inngangsareal til blokker, balkonger, carporter etc regnes ikke med i bruksareal.</p> <p>Under bakken/ større parkeringsanlegg</p> <p>De større parkeringsanlegg er vist på eget plankart, vertikalinivå 1. Det tiltales mindre justeringer av formålsgrenser for parkeringsanlegg. Det tiltales tekniske rom og anlegg samt boeder innenfor byggeområdet.</p>
<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxx</p> <ul style="list-style-type: none"> Boliger i skrånende terreng skal ha kledning trukket ned til bakkenivå, dvs. avsluttes maksimum 30 cm over bakken. Det tiltales ikke synlige grunnmurer annet enn for parkeringskjeller. Mål på legger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Høyden skal avtales mot hagen. Legger/lekk mot naboeiendom tiltales plassert i nabogrense. Legger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Blokker, fermapannboliger og småhus skal ha lik uttrykk og formspråk Fasader skal vinduer samles i større felt eller sammenhengende rekker der mulig. Overgang tak - vegg på hovedtømmen av huset skal løses uten takustikk, også der saltak tiltales. Ved monterng av antenner, paraboler etc skal disse plasseres i inntrukne arealer som f. eks balkonger og takterrasser. Monterng utenpå fasadelivt tiltales ikke. Fritstående skiltreklame tiltales ikke. Skilting skal fremgå av søknad om igangsetteise. <p>Krav til universell utforming/tilrettelegging for alle</p> <ul style="list-style-type: none"> Bevegelsesaker, adkomstveger, kollektivstoppsteder og lekearealer skal tilrettelegges iht. universell utforming. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold eller funksjon ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold. Til sammen 40% av småhusbebyggelsen (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus) skal ha tilgjengelig boenhet. Minst 60 % av blokkbebyggelsen og fermapannboliger skal ha tilgjengelig boenhet. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde hvilke boliger som skal ha tilgjengelig boenheter. Nær gangveger, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftveindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner forsøkes unngått. <p>Krav til uteoppholdsarealer</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle boenheter skal ha privat uteplass. Nye boenheter skal ha minimum 6 m2 privat oppholdsareal på bakkeplan eller på balkong. Alle leiligheter skal ha tilgang på sol tra sør eller vest på privat uteplass. Kommuneplanens arealkrav til 20 m2 felles uteoppholdsareal for blokkleiligheter skal oppfylles. Deler av tun kan medregnes som felles uteoppholdsareal. Dette gjelder de lekeplass kan også medregnes. Arealer skal opparbeides med møblering og beplântning og fremstå attraktiv for opphold. På eiendommer som grenser mot tun, felles grønt og friområder tiltales ikke oppsetting av gjerder eller andre elementer som slenger mot sikt og adkomst. Innhegning rundt private hager skal utformes med vegetasjon eller unngås. Det tiltales gjerder mellom felt B24, og B41 og friområder, gjerder må ikke være høyere enn 1,2 meter. Lekeplasser og inngangssoner til bygg skal skjermes mot vind så langt det er mulig med bruk av vegetasjon med flere sjikt lokal vindskjerming. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal. <p>§ 2.4.1 Mindre privat næringsvirksomhet</p> <p>For boenheter på samme nivå som tilgrensende tun, kan bygningsmyndigheten, dersom det ikke er i konflikt eller til sjenanse for beboelse, g. tillatelse til etablering av næring integrert i egen bolig. Areal til næringsformal kan ikke oversige 50 m2. Bygningsmyndigheten må i hvert enkelt tilfelle vurdere type næring og låevnen for total næringsaktivitet i planområdet.</p>	<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxx</p> <p>Det skal tilrettelegges for jordvarmeanlegg med energibrønner i alle nye bygg på felt B21-B23, B25-B33, B35- B40 og BA1. Anlegget må være driftssatt før nye bygg kan tas i bruk.</p> <p>Rødn</p> <p>Ved søknad om byggetillatelse skal det beskrives tiltak som hindrer rødn i å trenge inn i bygningene.</p> <p>Materiabruk</p> <p>I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på miljøhensyn ved valg av materialer både for bygg og utomhusanlegg. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer.</p> <p>§ 2.6 KRAV TIL TRAFIKKREGULERENDE TILTAK OG PARKERING</p> <p>Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.</p> <p>Parkeringsdekning skal til enhver tid være oppfylt i området. Midlertidige plassering av gjesteparkering og korttidsparkering for barnehage tiltales i anleggsperioden. Midlertidige plasser skal markeres.</p> <p>Parkering</p> <p>På feltet skal det være en kombinasjon av privat og felles parkering.</p> <p>Per boenhet skal det regnes 1 privat parkeringsplass og 0,5 gjesteparkering. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass. Gjesteparkingsplasser kan deles mellom tun. Alle parkeringsplasser skal markeres. Parkeringsplasser på tun skal ha samme overflate som tunet for øvrig.</p> <p>Privat parkering skal tilrettelegges integrert i boligen eller under bebyggelse/ terreng i regulerte fellesanlegg. Gjesteparkering kan plasseres på områder for parkering, annet vegareal, gatenun og områder til bolig med tilhørende anlegg. Gjesteparkering er angitt på plankart og i byggeområdernes bestemmelser. Plassering av parkeringsplasser tiltales justert ved utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.</p> <p>Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Fritstående gatasjer, carporter er ikke tillatt.</p> <p>For næring skal det etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA. Det kan etableres inntil 1 parkeringsplass for ansatte pr. 100 m2 BRA næring i parkeringskjeller.</p>
<p>Side 8 av 25</p> <p>Reguleringsplan for Skadbergbakken endring</p> <p>PlanID 0560</p>	<p>Side 9 av 25</p> <p>Reguleringsplan for Skadbergbakken endring</p> <p>PlanID 0560</p>

Vedlegg

<p>1124.Sola kommune</p> <p>§ 3.1.7 B7</p> <p>B7 skal bebygges med 3 boliger i rekke og fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.</p> <p>§ 3.1.8 B8</p> <p>B8 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Tomannsboligen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p> <p>§ 3.1.9 B9</p> <p>B9 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Tomannsboligen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p> <p>§ 3.1.10 B10</p> <p>B10 skal bebygges med 3 boliger i rekke. Hus som står i rekke skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.</p> <p>§ 3.1.11 B11</p> <p>B11 skal bebygges med en firemannsbolig. Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragede boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring.</p> <p>§ 3.1.12 B12</p> <p>Område B12 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse. Tomannsboligen skal ha underetasje med oppholdsrom.</p> <p>§ 3.1.13 B13</p> <p>B13 skal bebygges med blokk med garasjeanlegg/carport under. Alle boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Det kan ikke anlegges utkjøring fra parkeringskjeller / carport i nedkjøringsrampe langs blokka.</p> <p>§ 3.1.14 B14</p> <p>B14 skal bebygges med en tomannsbolig. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p>	<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>Bod</p> <p>Sportsboder skal i hovedsak løses integrert i bygningsvolum. For boliger større enn 100 m2 kreves det, i tillegg til teknisk forskrifts krav om 3 m2 innvendig bod og 5 m2 sportsbod, 4 m2 ekstra bodareal. Frittstående boder tillates ikke.</p> <p>§ 3.1 Byggeområder:</p> <p>§ 3.3.1 B1</p> <p>B1 skal bebygges med en enebolig og en tomannsbolig. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Alle boligene skal ha underetasje med oppholdsrom. Tomannsbolig skal ha et felles tak og fremstå som en bygning. Alle boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse.</p> <p>§ 3.1.2 B2</p> <p>B2 skal bebygges med blokk med garasjeanlegg under. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Gjesteparkeringsplass kan legges innenfor byggeområdet ved innkjøring til parkeringskjeller.</p> <p>§ 3.1.3 B3</p> <p>B3 skal bebygges med en firemannsbolig og 3 boliger i rekke. Både hus i rekke og firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. For hus i rekke og firemannsbolig skal typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver unngås. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragede boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. En gjesteparkeringsplass er planlagt innenfor byggeområdet.</p> <p>§ 3.1.4 B4</p> <p>B4 skal bebygges med en blokk med felles garasje/carport for B4 og B5 under tunnivå. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Det kan ikke anlegges utkjøring fra parkeringskjeller/carport i nedkjøringsrampe langs blokka.</p> <p>§ 3.1.5 B5</p> <p>B5 skal bebygges med en blokk med felles garasje/carport for B4 og B5 under tunnivå. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK.</p> <p>§ 3.1.6 B6</p> <p>B6 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p> <p>Det tillates plassert frittstående bod på inntil 8m2 bod utenfor byggegrense. Bod skal tilpasses bebyggelse i uttrykk.</p> <p>Side 11 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560</p>
<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 3.1.7 B7</p> <p>B7 skal bebygges med 3 boliger i rekke og fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.</p> <p>§ 3.1.8 B8</p> <p>B8 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Tomannsboligen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p> <p>§ 3.1.9 B9</p> <p>B9 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Tomannsboligen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p> <p>§ 3.1.10 B10</p> <p>B10 skal bebygges med 3 boliger i rekke. Hus som står i rekke skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.</p> <p>§ 3.1.11 B11</p> <p>B11 skal bebygges med en firemannsbolig. Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Firemannsboligen skal ha parkering under utkragede boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring.</p> <p>§ 3.1.12 B12</p> <p>Område B12 skal bebygges med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse. Tomannsboligen skal ha underetasje med oppholdsrom.</p> <p>§ 3.1.13 B13</p> <p>B13 skal bebygges med blokk med garasjeanlegg/carport under. Alle boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Det kan ikke anlegges utkjøring fra parkeringskjeller / carport i nedkjøringsrampe langs blokka.</p> <p>§ 3.1.14 B14</p> <p>B14 skal bebygges med en tomannsbolig. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.</p>	<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 3.1.15 B15</p> <p>B15 skal bebygges med en tomannsbolig. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse. Tomannsboligen skal ha underetasje med oppholdsrom eller terrengrett skal heves slik at man unngår høy kjeller.</p> <p>§ 3.1.16 B16</p> <p>B16 skal bebygges med 3 boenheter. Ved ny utbygging skal minst en boenhet skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygg skal fremstå som et samlet volum, med en klar og hel form. Hoveduteoppholdsareal skal være mot sørvest. Det skal være støyskjermingsstillaik i fasaden.</p> <p>§ 3.1.17 B17</p> <p>B17 skal bebygges med en enebolig og en tomannsbolig. Parkering skal være integrert i bygningskropp og ved ny utbygging skal eneboligen skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Volumer skal fremstå som samlede bygg hver med ett samlet tak.</p> <p>Fasader må leses med støyskjermingsstillaik. Hoveduteoppholdsareal skal være mot sør/vest.</p> <p>§ 3.1.18 B18</p> <p>B18 skal bebygges med en enebolig og en firemannsbolig. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragede boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. Enebolig og firemannsbolig skal hver fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Ved ny utbygging skal firemannsboligen være tilgjengelig iht TEK.</p> <p>§ 3.1.19 B19</p> <p>B19 skal bebygges med en blokk med til sammen 13 leiligheter med felles garasje for parkering. Parkering kan plasseres under tunnivå med innkjøring til parkeringskjeller vest for T6 som angitt på plankartet.</p> <p>Alle nye boenheter skal være tilgjengelige boenheter iht TEK. Bygningsvolum skal fremstå som samlet. B19 må boliger løftes minst 4m opp fra Kjelsberg-ring / Skadbergvegen for å være til støyskjerming. Det kan ikke etableres boliger i 1. etasje. I rammeseknruden må det tas hensyn til eventuell støyskjerming i fasadene. Hoveduteoppholdsareal / balkonger skal være orientert mot sør/sørvest.</p> <p>§ 3.1.20 B20</p> <p>B20 skal bebygges med en firemannsbolig. Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Firemannsbolig skal ha parkering under utkragede boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. I firemannsboligen er det mulig å anlegge to hybler i tillegg hvis parkering dokumenteres løst. Parkering for hybel kan legges på siden av bygg. Ved ny utbygging skal firemannsboligen være tilgjengelig iht TEK. Hybler skal ha tilgang på sol fra sør eller vest og privat uteoppholdsareal på minimum 6 m2.</p> <p>Side 13 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560</p>
<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 3.1.21 B21</p> <p>B21 skal bebygges med en frittstående enebolig. Enheten skal fremstå som selvstendig med en klar og hel form og med 5 hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.</p> <p>§ 3.1.22 B22</p> <p>B22 skal bebygges med en frittstående enebolig og to sammenhengende eneboliger. Nye boenheter skal være tilgjengelig iht TEK. Hver enhet skal fremstå som selvstendig med en klar hel form med 5 hjørner. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.</p> <p>§ 3.1.23 B23</p> <p>B23 skal bebygges med en firemannsbolig Boligen skal fremstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Firemannsboligen skal ha parkering på tunnivå, under utkragede boligetasje. Parkeringen skal ha nødvendig sikt for utkjøring. To plasser til gjesteparkering ligger innenfor byggeområdet.</p> <p>§ 3.1.24 B24</p> <p>Ekisterende bygninger og eksisterende tun kan beholdes. Området skal ved endring av opprinnelig bebyggelse bygges ut med 4 boenheter, tre hus i rekke og en enebolig, 3 av boenhetene skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Ved ny bebyggelse skal boliger i leses med parkering integrert i bygningskroppen. Eksisterende innkjøring skal beholdes. De to bygningene skal fremstå med en klar og hel form. Kvalitetstull eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Saltak tillates.</p> <p>§ 3.1.25 B25</p> <p>B25 skal bebygges med to sammenhengende eneboliger. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Hver enhet skal fremstå som selvstendig med en klar og hel form. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.</p> <p>§ 3.1.26 B26</p> <p>B26 skal bebygges med en 6-mannsbolig. Seksmannsboligen skal ha boenheter som skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal fremstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Bygget skal ha ett samlet tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering på tunnivå T11, under utkragede boligetasje. Parkeringen skal fremstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.</p> <p>§ 3.1.27 B27</p> <p>B27 skal bebygges med en enebolig. Boligen skal fremstå med en klar og hel form med fem hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.</p>	<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 3.1.28 B28</p> <p>B28 skal bebygges med en tomannsbolig. Boligen skal fremstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.</p> <p>§ 3.1.29 B29</p> <p>B29 skal bebygges med en tomannsbolig. Boligen skal fremstå med en klar og hel form med fem hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.</p> <p>Side 14 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560</p>

Vedlegg

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 3.1.36 B36

B36 skal bebyggjes med en 6-mannsbolig. Alle boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Bygget skal framstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T13. Under utragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 13. Parkeringen skal framstå integrert i bygningsskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.

§ 3.1.37 B37

B37 skal bebyggjes med en tomannsbolig. Begge boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Tomannsbolig skal ha et felles tak framstå som en bygning med en klar og hel form. Begge boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.38 B38

B37 skal bebyggjes med en tomannsbolig. Tomannsbolig skal ha et felles tak og framstå som en bygning med en klar og hel form. Begge boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse.

§ 3.1.39 B39

B39 skal bebyggjes med en enebolig. Boligen skal framstå med en klar og hel femkantet form. Boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m².

§ 3.1.40 B40

B40 skal bebyggjes med en tomannsbolig. Tomannsbolig skal ha et felles tak og framstå som en bygning med en klar og hel form. Begge boliger skal ha mulighet for innkuttet takterrasse. Nordre del av tomannsbolig skal ha adkomst og inngang fra tun 13, søndre del adkomst og inngang fra tun 12.

§ 3.1.41 B41

Eksisterende enebolig kan beholdes, og det kan tillates mindre påbygg og fasadeendringer. B41 tilates bebygd med 1 boenhet med mulighet for 1 hybel i tillegg. Ved ny bebyggelse skal bolig være tilgjengelig boenhet iht TEK og parkering skal løses integrert i bygningsskropp. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Eksisterende beplantning og steingjerde mot vest skal forsøkes bevart. B41 skal beholde eksisterende avkjørsel.

Bebyggelse på tomt 32/158, skal få støyskjerming av uteplass, hvis eier ønsker, når utbygging settes i gang.

§ 3.1.42 B42

Eksisterende boliger innenfor byggeområdet kan opprettholdes og ha midlertidig adkomst til Skadbergbakken. Ved utbygging innenfor B42 utløses krav om detaljregulering. Dette gjelder ikke

Side 16 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xxxxxxxx

§ 3.1.28 B28

B28 skal bebyggjes med en blokk med 16 leiligheter og garasjeanlegg under. Minst 10 leiligheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygningsvolumet skal framstå som samlet med en klar og hel form. Saltak tillates.

§ 3.1.29 B29

B29 skal bebyggjes med en 6-mannsbolig. Seksmannsboligen skal ha boenheter som skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Bygget skal framstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T12. Under utragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 12. Parkeringen skal framstå integrert i bygningsskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.

Fundamentering av bygg skal godkjennes av VA - ansvarlig i kommunen.

§ 3.1.30 B30

B30 skal bebyggjes med en enebolig. Boligen skal framstå med en klar og hel form.

§ 3.1.31 B31

B31 skal bebyggjes med to eneboliger og en 4-mannsbolig. Eneboligene skal framstå med en klar og hel form. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Eneboligene skal være femkantede. For de to eneboliger gjelder at hver kan ha maks BYA: 110 m²

Fremmannsboligen skal framstå som ett samlet bygg med ett samlet tak. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Fremmannsboligen skal ha parkering på tunnivå, under utragende boligetasje. Parkeringen skal ha nødvendig sikt for utkjøring. To gjesteparkeringsplasser skal legges på tomt for fremmannsbolig.

§ 3.1.32 B32

B32 skal bebyggjes med en blokk med 16 leiligheter og garasjeanlegg under. Parkeringskjelleren skal være felles med B32 og den har innkjøring under B32 på nordsiden av blokken. 9 leiligheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygningsvolumet skal framstå som samlet. Saltak tillates.

§ 3.1.33 B33

B33 skal bebyggjes med en blokk med 16 leiligheter og garasjeanlegg under. Parkeringskjelleren skal være felles med B32 og den har innkjøring under B32 på nordsiden av blokken. 9 leiligheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Bygningsvolumet skal framstå som samlet. Saltak tillates.

§ 3.1.35 B35

B35 skal bebyggjes med en enebolig. Boenheten skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form og ha mulighet for innkuttet takterrasse.

Side 15 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Minimum 800 m² BRA skal benyttes til allmenntilgjengelig formål – bamehage. Bamehage kan etableres i 1. og 2. etasje og skal ha utgang til terreng i begge etasjer. Hoveddel av leke- og oppholdsareal for barn skal ligge i 2. etasje.

Ved utbygging av bamehagen skal det forsøkes bevart flere eksisterende trær. Det må ved innsending om søknad om tilatelse til tiltak redogjøres for opparbeidelse av uteareal og plan for hvilke trær som skal bevares. Utearealet til bamehagen må beskyttes mot støy fra Kjelsberg Ring. Hvis det trengs støyskjerming høyere enn 1,5 m fra fortauet, så skal minst 50 % av skjermen være gjennomskikt.

Det skal etableres en gangforbindelse mellom tun T13 og ned til besøksparkering for bamehage og kollektivknutepunkt.

Deler av området til bamehagen må utformes med henblikk på å bryte/dempe vindeffekter og skape lune oppholdsosoner.

§ 3.4 Annet kombinert formål; BA2

Delfelt BA2 kan benyttes til bolig og annet kombinert formål.

Før utbygging kan skje skal det utarbeides felles detaljregulering for delfellene BA2, BA2, BA3 og B44. Det skal legges til rette for 5 bolig pr. daa.

Inntil 400 m² BRA i 1. og 2. etasje i nordestlig blokk kan benyttes til forretning og kontor. Forretning må plasseres i 1. etasje, og en enkelt virksomhet kan ikke utgjøre mer enn 100 m². Kontor tiltales plassert i 2. etasje og en kontorvirksomhet kan ikke utgjøre mer enn 200 m². Det forutsettes at virksomheten ikke kommer i konflikt med boligformål i.f.t. trafikkøkning, støy, emisjon, eller lukt. Næringsformål kan være kontordrift, atelier og servicevirksomhet som café, restaurant eller butikk. I BA2 kan det etableres en flerbrukshall.

§ 3.5 Lekeplass

De ulike lekeplassene i planområdet skal ha ulike lekeilbud. Det er ikke tillatt å gjerde inn lekeplassene. Evt avgrensning skal skje ved bruk av vegetasjon.

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av felles lek i henhold til Sola kommunes gjeldende lekeplassnorm, og retningslinjene definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer for anleggstart.

Vedlegg

<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§3.5.1 Lekeplass f_L1</p> <p>Det skal etableres en gangsti fra T1, gjennom f_L1 og F1 som går til gang og sykkelvei til undergang. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L1 og etableres samtidig med f_L1.</p> <p>§3.5.2 Lekeplass f_L2</p> <p>Det skal etableres en gangsti fra f_UT1, gjennom f_L2 ned til golfbane. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L2 og etableres samtidig med f_L2.</p> <p>§3.5.3 Lekeplass f_L7</p> <p>Det skal etableres en gangsti fra T10, gjennom f_L7 til gang og sykkelvei mot vest. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L7 og etableres samtidig med f_L7.</p> <p>§3.5.4 Lekeplass f_L9</p> <p>Det skal etableres en gangsti fra T6, gjennom f_L9 og f_UT7 til T13. Gangstien skal planlegges og dokumenteres samtidig med f_L9 og etableres samtidig med f_L9</p> <p>§3.6 Uteoppholdsareal</p> <p>Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av annen uteoppholds plass. Reihingslinjer er definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer for anleggstart. Støyskjerming tillates plassert i annen uteoppholds plass.</p> <p>§ 3.6.1 f_UT2</p> <p>F_UT2 skal opparbeides med lekeapparater, sittegruppe og beplantning. Beplantning skal plasseres slik at det skaper en buffer mot private oppholds soner for blokkene. Beplantning skal fremstå frodig. Det skal legges opp til beplantning langs rekkverk mellom f_UT2 og f_P12.</p> <p>§ 3.6.2 f_UT4</p> <p>F_UT4 skal opparbeides med sittegruppe og beplantning. Beplantning skal plasseres slik at det skaper en buffer mot private oppholds soner for blokken. Beplantning skal fremstå frodig. Det skal legges opp til beplantning langs rekkverk mellom f_UT4 og f_P11.</p> <p>§ 3.6.3 f_UT10</p> <p>Eksisterende vegetasjon og bunndekke skal i størst mulig grad bevares i sør i f_UT10. .</p> <p>§3.7 Nedgravde avfallscontainere</p> <p>Det skal etableres fellesanlegg for avfallshandtering med nedgravde avfallscontainere. Det skal legges tilrette for en miljøstasjon i området mellom tun 5 og tun 6.</p>	<p>Side 19 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring</p> <p>PlanID 0560</p>
<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 4.1.1 T3</p> <p>Fartsdempende tiltak skal inngå i utforming av tun.</p> <p>§ 4.1.2 T4</p> <p>Tun 4 skal være tilrettelagt med sruhammer for lastebil. Høydeforskjell på tun skal tas opp med trapp i tuneis sørvestre hjørne. Trappen skal utføres i et høyverdig materiale som for eksempel stein eller betong og utformes med sitemuligheter.</p> <p>§ 4.1.3 T5</p> <p>På tun T5 skal det settes opp en konstruksjon innenfor regulert område for parkering. Konstruksjonen skal være åpen og usolert og fungere som et skille mellom T5 og T6 og som en skjerming for direkte innsyn på parkeringsplassen. Konstruksjonen kan være bygd med nett/gitter og bør dekkes med klatreplanter. Konstruksjonen skal ha en hel og samlet form. Beplantning og sittegruppe kan legges til lekeplass f_L4 og f_L6 for sambruk. Eksisterende tre er tuntre.</p> <p>§ 4.1.4 T6</p> <p>Oppholdssone kan legges til lekeplass L9 og L3. Det kreves ikke tuntre på T6 pga underliggende parkeringskjeller.</p> <p>§ 4.1.5 T7</p> <p>Deler av beplantning og sittegruppe kan løses innenfor lekeplass L5. Det kreves ikke tuntre.</p> <p>§ 4.1.6 T10 og T11</p> <p>Krav til benker økes med 3 lm pr. tun.</p> <p>§ 4.1.7 T13</p> <p>Det kreves ikke tuntre på tun 13 pga underliggende parkeringskjeller. .</p> <p>§4.2 Areal for veg</p> <p>Alle interveier er offentlige. Alle interveier skal ha fall iht universell utforming og kunne benyttes som hovedraseé gjennom boligfeltene for bevegelsehemmede. På interne veier skal det benyttes et veggprofil med totalt 5m bredde. 1,5m av bredden skal være fortau markert med skråløverkjørbår, opphevet kantstein. Der interveien går inn i et tunområde skal overflaten på vegen samsvare med overflaten på tunet. Det skal ikke være høydesprang i overgangen mellom vegbane og tun. Asfalt tillates ikke inne på tun.</p>	<p>Side 21 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring</p> <p>PlanID 0560</p>

<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§3.8 Tekniske anlegg</p> <p>Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse eller integreres i bebyggelse.</p> <p>Nettstasjon er angitt på plankart som o_E1 og plassert i F2. Oppstillingsplass for servicekjøretøy er på o_VT. Lekeplass skal ikke plasseres nærmere nettstasjon enn 30 meter.</p> <p>Trykkkningsstasjon for vannforsyning er plassert ved innkjørsel til parkeringskjeller for BA1 i eget rom og angitt som o_VAR2 med oppstillingsplass for servicekjøretøy på o_VAR1.</p> <p>Varmesentral for vannbåren varme er plassert i tilknytning til parkeringskjeller for BA1 og angitt som o_E1.</p> <p>§4 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, 2. ledd nr.2)</p> <p>§4.1 Gate tun</p> <p>Områder regulert som gate tun med benevnelse T(nr) defineres som felles tun. Vei gjennom tun er offentlig. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for hvert tun sammen med søknad om byggetillatelse for det tilhørende byggeområdet. Her skal tiltak for trafiksikkerhet inngå.</p> <p>Felles tun skal tilrettelegges som kjørbart gangareal, og opparbeides med trær, beplantning og oppholdssoner. Tun skal være åpne fellesareal og universelt tilgjengelige der mulig. Det tillates ikke inngjerding av tun. Gangforbindelser over tun må ivaretas. Tunene skal være attraktive som oppholdsarealer og tunet skal være et tydelig definert område.</p> <p>Tun og vegbanen innenfor tunet skal ligge på samme plan, uten oppkant mellom seg, og ha samme materialoverflate. Tunoverflaten skal være utført i et høyverdig materiale som for eksempel stein, betong eller betongstein. Del av tun som er kommunal vei må ha materiale godkjent av kommunen. F.eks industristein. Asfalt tillates ikke.</p> <p>Kjørebane i tun 5-13 skal markeres med kantstein med høydesprang til omkringliggende tunområde. Kjørebane i tun 1-4 skal markeres med stående granitkantstein med høydesprang til omkringliggende tunområde.</p> <p>På alle tun skal følgende kvaliteter opparbeides hvis ikke annet er oppgitt: 1 tuntre, minimum 1 sittegruppe med bord og belysning, minimum 6 lm benk, minimum 5% av tunareal beplantet, min 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet rundt tunet. Det skal etableres en randsoner rundt tunet og innenfor denne skal det plasseres beplantning mellom private oppholdsarealer og tunet der skjerming er nødvendig. Ledelinje etableres i tilknytning til denne randsonen. Mer sentral på tunet skal det plasseres en hovedoppholds sone og tuntre.</p>	<p>Side 20 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring</p> <p>PlanID 0560</p>
<p>1124.Sola kommune</p> <p>Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx</p> <p>§ 4.2.1 Kryssning</p> <p>Areal i tilknytning til kryssning i plan over Kjelsberg Ring skal opparbeides med fartsreducerende tiltak og som miljøgate med skifte i belegning.</p> <p>Rekkverk og gjerder langs interne veier tillates ikke.</p> <p>§ 4.2.2 Adkomstvei flateregulert område</p> <p>I det flateregulerte delområdet kan det etableres ankomstveier fra Jannholmvegen til maksimalt to tun med maksimalt 25 boenheter i hvert tun. Innkjørsler kan flyttes maksimalt 10 m i.t.t. tegning.</p> <p>Kryssning av Skadbergvegen skal opparbeides som undergang ved kryss ved Skadbergbakken og nord for kryss ved Kjelsberg Ring.</p> <p>§ 4.3 Areal for annen veggrunn- grøntareal</p> <p>Følgende traseer utgjør en overordnet gang- og sykkelveg struktur og skal opparbeides med tre meter fast dekke.</p> <ul style="list-style-type: none"> • gang- og sykkelveg mellom Skadbergbakken og Kjelsberg ring langs f_UT10 og BA1. • gang- og sykkelveg gjennom F2 frem til interveier mellom tun 5 og tun 13. • gang- og sykkelveg mellom BA1 og B28 • gang- og sykkelveg langs Skadbergveien <p>Side 22 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring</p> <p>PlanID 0560</p>	<p>Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier, arealer som berøres av kommunale veier, gang- og sykkel veier, samt annen veggrunn, som legges fram for offentlig godkjenning i forbindelse med byggesøknaden.</p>

Vedlegg

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§5.1 Friområder

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av friområdene i henhold til Sola kommunes gjeldende normer. Renningstunjer er definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplanning, utstyr, og materiellbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer for anleggsåret iht rekkefølgebestemmelser.

Ved utforming av alle tiltak i friområdet skal det tas hensyn til natur og landskap. Eksisterende steingjerder, den eksisterende vegetasjon og andre viktige kulturlandskapselementer skal inkluderes i en helhetlig utforming og forsøkes bevart i størst mulig grad. Stein fra steingjerder som fjernes bør brukes på tun, i friområder og på lekeområder som avgrensende elementer og lekeelementer.

Eksisterende steingjerder skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmenheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisksktoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden.

Forstøttingsmurer over 1,5 m skal terraseres der dette er mulig.

Innenfor friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon samt netstasjon. Disse må terrengtilpasses.

Innenfor friområdene tillates plassering av støyskjerm.

§5.1.1 o_F1

F1 skal opparbeides som kvartalslekeplass.

§5.1.2 o_F2

F2 skal opparbeides som balløkke. Nødvendige lokale støyskjermingsstillaak skal plasseres langs balløkkas ytterkanter.

Innenfor F2 skal det etableres en trapp fra undergang og til gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen.

§5.1.3 f_F3

Det skal kartlegges status på større trær innenfor f_F3 og det skal gjøres en vurdering av fagkyndige om noen skal beholdes. F3 skal fremstå med en grunn trestekke. Hvis eksisterende trær fjernes skal disse erstattes med nye trær i rekke langs hele F3.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl §12-6)

Side 24 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xxx.xxxxx

- gang- og sykkelveg langs Kjeldsberg Ring

Gangveger skal der mulig være utformet med maks fall 1:20 og være kjørbare for rullestolbrukere. Gangveger i bratt terreng kan løses med trapp.

Det tillates traktorføring på gangsti langs F1 for sporadisk drift og vedlikeholdsarbeid på golfbane.

Følgende gangforbindelser er angitt i bestemmelser og ikke på plankart:

- Gangsti fra søndre undergang, gjennom F1, f_L1 og til T1. Gangsti er knyttet til f_L1
- Gangsti fra f_UT1, gjennom f_L2 ned til golfbane. Gangstien er knyttet til f_L2
- Gangsti fra T10, gjennom f_L7 til gang og sykkelvei mot vest. Gangstien er knyttet til f_L7
- Gangsti mellom T6, gjennom f_L9, f_UT7 til T13. Gangstien er knyttet til f_L9
- Trapp fra T13, gjennom BA1 ned til Kjeldsberg Ring. Gangforbindelse er knyttet til BA1
- Gangstier gjennom lateregulert område. Gangstier er knyttet til B42, B43 og B44.

Gangstier og gangforbindelser angitt i bestemmelser skal opparbeides som felles gangareal. Maksimal bredde på gangarealet er 2 m. Felles gangareal er ment som snarveger gjennom området. Felles gangveger med partier brattere enn 1:8 kan planlegges med trapp. Trapp skal bygges i betong eller stein. Felles gangareal kan gå gjennom bebyggelse. Det skal sikres videre forbindelse fra gangarealene til overordnet bevegelsesnett.

§4.5 Parkering f_P25

f_P25 skal opparbeides med sykkelparkering som kan benyttes av alle som benytter offentlig kollektivtransport.

§ 4.6 Midlertidig trafikkområde

Ved utbygging av planområdet skal det til enhver tid tas hensyn til eksisterende beboere. Det tillates etablering av midlertidige sruhammer der inntrekk ikke er fullt utbygd.

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

Trær som skal bevares

Spesifikt koordinatfestede enkelt-trær vist på reguleringsplanen skal bevares. Terrenngrep skal gjøres så minimale som mulig nær avmerkede trær. Trær som skal bevares skal gis nødvendig skjerming mot anleggsområde.

I felter med eksisterende vegetasjon skal det gjøres en statusvurdering på store trær av fagkyndig person. Verdifulle store trær skal i friområder og grøntområder beholdes. Det dette ikke er mulig pga plassering skal tre erstattes med nytt tre innenfor samme grøntområde.

På tomt BA1, uteområde for bamehage, skal en del av de eksisterende trær inngå som en del av lekearealet ute. Her skal nok trær bevares slik at utearealet oppleves å ha en liten skog.

Side 23 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

1124.Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013
Dato for siste endring: xxx.xxxxx

§6.1 Friskskone ved veg

I områder vist som friskskone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiets nivå. Erkelstående høystammede trær kan tillates.

§6.2 Andre sikringsoner- byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg.

Innenfor området regulert til byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg tilltes det ikke oppført byggverk eller konstruksjoner pga. kommunaltekniske anlegg under bakken.

Dersom hovedledningen må ligge nærmere enn 4 m må tiltak avklares med VA-ansvarlig i kommunen. Beskrivelse med tegninger må være godkjent før arbeidet gangssettes. Absolutt minimumsavstand mellom bygninger og hovedledninger er 2,0 meter.

Event flytting av ledningsnett må avklares og godkjennes av Sola Kommune. Beskrivelse med tegninger må være godkjent før arbeidet igangssettes.

Side 25 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560



VEDTEKTER FOR Sameiet Sandangersvingen 25

Vedtatt i årsmøte
den 21/05/2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sandangersvingen 25, og har gårdsnummer 32 og bruksnummer 1303 i Sola kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23/05/2022.

Sameiet består av 4 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

1 / 12



Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

2 / 12



Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.



Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.



7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven [20 annet ledd](#) annet punktum.
- samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.12 Inhabilitet



Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

9 / 12



8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

10 / 12



Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER



Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Årsmøte i Sandangersvingen 25

Sted: Hos Kjersti

Tilstede: Alle seksjonseiere og Rune Halvorsen

Tid: 25.03.2026

Sak 1 Regnskap

Vedtak: Foreløpig resultat er fremlagt. Leder kaller inn til ekstraordinært årsmøte for å godkjenne redigert regnskap, etter at vi har fått hjelp til å korrigere «feil og mangler» i PowerOffice-programmet. Pga. tekniske problemer i november, ble ikke fakturaer trukket som normalt fra bankkonto, via Poweroffice. Cecilie ble gjort oppmerksom på dette da det kom betalingspåminnelser med purregebyrer. Fakturaene ble da umiddelbart betalt manuelt i nettbanken. Disse ble derfor ikke registrert som betalt i Poweroffice-programmet. Konsekvensen er da at regnskapet tatt ut av Poweroffice ikke blir riktig.

Sak 2 Budsjett

Vedtak: Er basert på fjorårets resultat.

Sak 3 Valg av styret for 2 år

Vedtak:

Leder/signaturrett: Kjersti S. Kristensen

Økonomiansvarlig/signaturrett: Jarand Bakke.

Sekretær/signaturrett: Cecilie Karlstad

Sak 4 Kjøp av batteridrevet gressklipper.

Vedtak: Jarand og Astrid ordner og sender vippskrav til oss andre.

Sak 5 Ordensreglement

Vedtak: Sameiet har vedtekter, men det er ønskelig å ha et enklere ordensreglement i tillegg. Forslag til dette utarbeidedes av Astrid, og alle kan komme med innspill til dette.

Sak 6 Vårdugnad

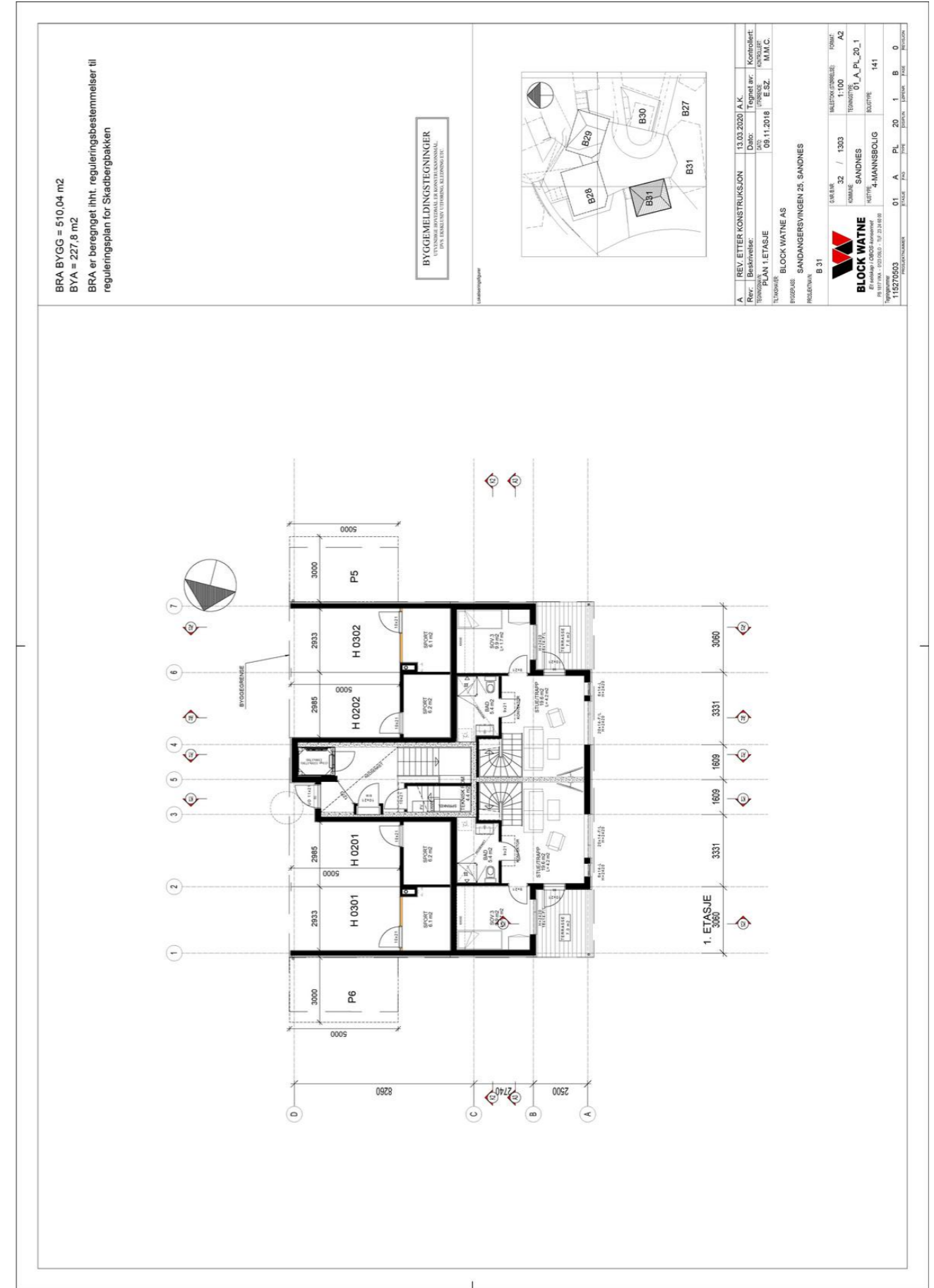
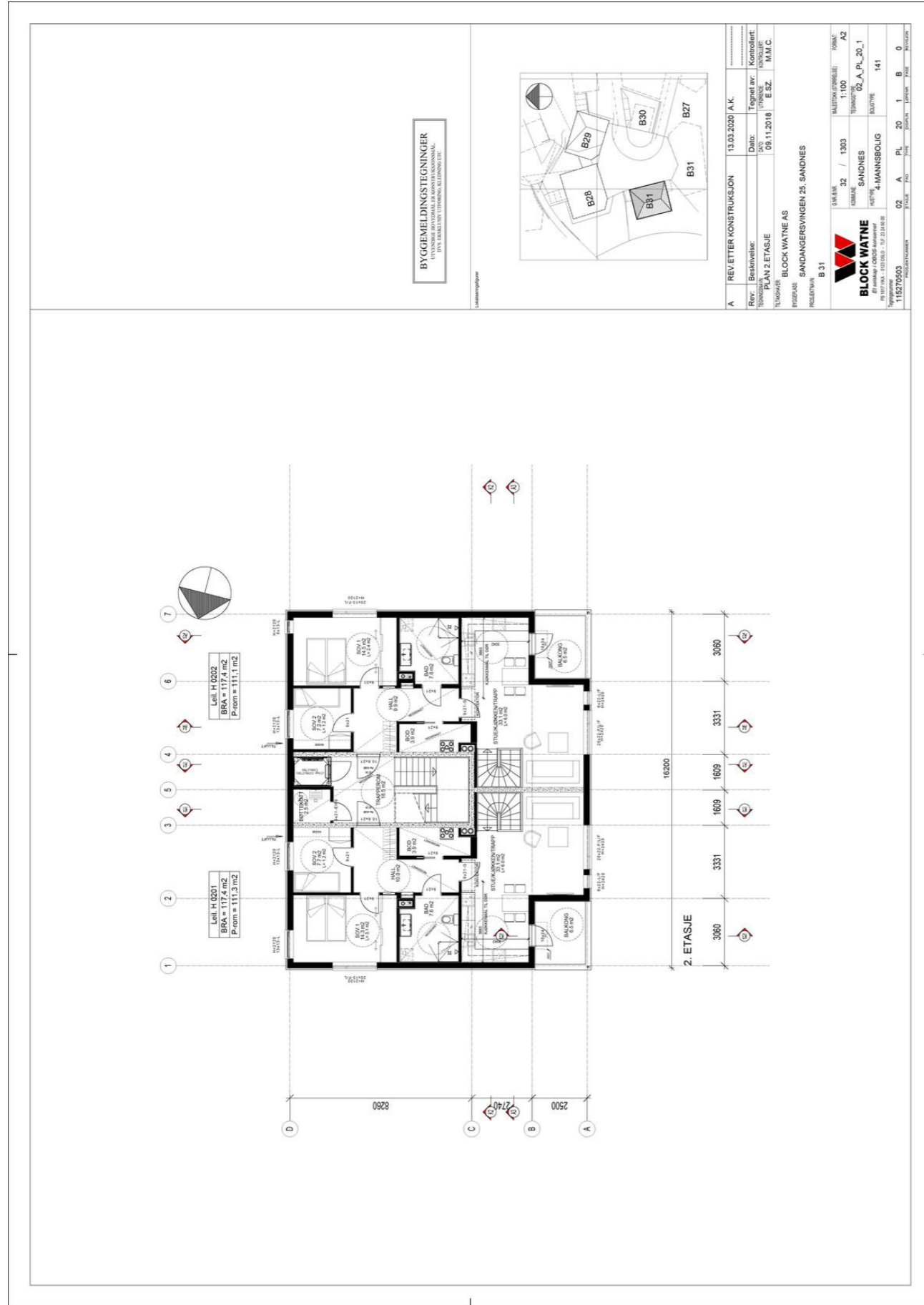
Vedtak: Vi ser an værmelding i månedsskifte april/mai og avtaler en dato før 17. mai.

Sak 7 Beising av utvendig kledning

Vedtak: Vi bruker ikke firma til beising, dette for å redusere kostnader. Cecilie sender e-post og takker nei til tilbudet fra Viking Malerservice. Britt og Cecilie ønsker ikke beise selv, men Jarand har sagt seg villig til å beise deres sider og tak. Kjersti tror hun vil beise selv. Utgifter mht til innkjøp av beis, utstyr, leie av lift mm, fordeles i forhold til sameiebrøk. I tillegg gis det økonomisk kompensasjon for utført arbeid.

Referat er godkjent:

Sola/24.04.26



«Eier av gnr: 32 bnr: 1302 i Sola, gir herved Sola kommune org. nr 948 243 113 og Sola Bredbånd AS, org.nr: 985 617 414 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde ledninger og tilhørende tekniske installasjoner for vann- og avløpsnett, bredbånd mv. Retten omfatter også vederlagsfri og steidsvart rett for Sola kommune til tilkomst og ferdsel på eiendommen for framtidig inspeksjon, ettersyn, reparasjon, utskifting og vedlikehold av ledninger og tilhørende tekniske installasjoner.

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg eller konstruksjon over eller ved ledningene i en avstand på 4,0 meter regnet fra 170 cent rø. De til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer må overholdes ved alle arbeid eller tiltak i nærheten av ledningene. Herunder gjelder forbud mot tross som kan volds skade på ledninger eller vannsekkelige eller fordyre fremtidig vedlikehold. Vanlig jordbrukskuliff og tilplanting av frukt- og bærbusker, hekker, og mindre trær med grunnne røtsystemer er tillatt.

Heller ikke utenfor byggeforbudsbeholdt kan det fortas sprøing eller fjerning av stein, røtter e. i på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledningene eller kummer og utstyr. Slike arbeider kan kun utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler teknisk etat og utfører arbeidet etter deres anvisning.

Denne høftelse kan ikke slettes uten bygningsmyndighetene i Sola sitt samtykke.»

RETT KOPPI BEVITNES
 ELSA ANGE ERIKSEN
 Megler bistand

18. Erklæring om skilsmisse mv. for hjemmehjelpere³⁾

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmehjelpere gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underkrevne som hjemmehjelpere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen salg som hjemmehjelpere og deponerens skilsmisse eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må skilsmisse/register(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskriver og bekrefter

Som eier/fejer (hjemmehjelper) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato 26/4-22

Underkrevet Mette Wøien Eide, Sola AS

Feilskrevet Org. nr. Økonomifag Karl Inge Eidsvik OBOS Block Watne AS

Som hjemmehjelpere/eksklusiv utareal partner samtykker jeg i overdragelsen. Org.nr. 985 757 954

Dato

1. Visnes underskrift

2. Visnes underskrift

3. Visnes underskrift

4. Visnes underskrift

5. Visnes underskrift

6. Visnes underskrift

7. Visnes underskrift

8. Visnes underskrift

9. Signer bekrefter at underskriften er over 18 år og har underskrevet eller vedkjert seg sine underskrifter på dette dokumentet/retningsnummeret. Signer er trykksatt og bodd i Norge.

10. Signer med bokstaver

11. Visnes underskrift

12. Signer med bokstaver

13. Visnes underskrift

14. Signer med bokstaver

15. Visnes underskrift

16. Signer med bokstaver

17. Visnes underskrift

18. Signer med bokstaver

19. Visnes underskrift

20. Signer med bokstaver

21. Visnes underskrift

22. Signer med bokstaver

23. Visnes underskrift

24. Signer med bokstaver

25. Visnes underskrift

26. Signer med bokstaver

27. Visnes underskrift

28. Signer med bokstaver

29. Visnes underskrift

30. Signer med bokstaver

31. Visnes underskrift

32. Signer med bokstaver

33. Visnes underskrift

34. Signer med bokstaver

35. Visnes underskrift

36. Signer med bokstaver

37. Visnes underskrift

38. Signer med bokstaver

39. Visnes underskrift

40. Signer med bokstaver

41. Visnes underskrift

42. Signer med bokstaver

43. Visnes underskrift

44. Signer med bokstaver

45. Visnes underskrift

46. Signer med bokstaver

47. Visnes underskrift

48. Signer med bokstaver

49. Visnes underskrift

50. Signer med bokstaver

51. Visnes underskrift

52. Signer med bokstaver

53. Visnes underskrift

54. Signer med bokstaver

55. Visnes underskrift

56. Signer med bokstaver

57. Visnes underskrift

58. Signer med bokstaver

59. Visnes underskrift

60. Signer med bokstaver

61. Visnes underskrift

62. Signer med bokstaver

63. Visnes underskrift

64. Signer med bokstaver

65. Visnes underskrift

66. Signer med bokstaver

67. Visnes underskrift

68. Signer med bokstaver

69. Visnes underskrift

70. Signer med bokstaver

71. Visnes underskrift

72. Signer med bokstaver

73. Visnes underskrift

74. Signer med bokstaver

75. Visnes underskrift

76. Signer med bokstaver

77. Visnes underskrift

78. Signer med bokstaver

79. Visnes underskrift

80. Signer med bokstaver

81. Visnes underskrift

82. Signer med bokstaver

83. Visnes underskrift

84. Signer med bokstaver

85. Visnes underskrift

86. Signer med bokstaver

87. Visnes underskrift

88. Signer med bokstaver

89. Visnes underskrift

90. Signer med bokstaver

91. Visnes underskrift

92. Signer med bokstaver

93. Visnes underskrift

94. Signer med bokstaver

95. Visnes underskrift

96. Signer med bokstaver

97. Visnes underskrift

98. Signer med bokstaver

99. Visnes underskrift

100. Signer med bokstaver

101. Visnes underskrift

102. Signer med bokstaver

103. Visnes underskrift

104. Signer med bokstaver

105. Visnes underskrift

106. Signer med bokstaver

107. Visnes underskrift

108. Signer med bokstaver

109. Visnes underskrift

110. Signer med bokstaver

111. Visnes underskrift

112. Signer med bokstaver

113. Visnes underskrift

114. Signer med bokstaver

115. Visnes underskrift

116. Signer med bokstaver

117. Visnes underskrift

118. Signer med bokstaver

119. Visnes underskrift

120. Signer med bokstaver

121. Visnes underskrift

122. Signer med bokstaver

123. Visnes underskrift

124. Signer med bokstaver

125. Visnes underskrift

126. Signer med bokstaver

127. Visnes underskrift

128. Signer med bokstaver

129. Visnes underskrift

130. Signer med bokstaver

131. Visnes underskrift

132. Signer med bokstaver

133. Visnes underskrift

134. Signer med bokstaver

135. Visnes underskrift

136. Signer med bokstaver

137. Visnes underskrift

138. Signer med bokstaver

139. Visnes underskrift

140. Signer med bokstaver

141. Visnes underskrift

142. Signer med bokstaver

143. Visnes underskrift

144. Signer med bokstaver

145. Visnes underskrift

146. Signer med bokstaver

147. Visnes underskrift

148. Signer med bokstaver

149. Visnes underskrift

150. Signer med bokstaver

151. Visnes underskrift

152. Signer med bokstaver

153. Visnes underskrift

154. Signer med bokstaver

155. Visnes underskrift

156. Signer med bokstaver

157. Visnes underskrift

158. Signer med bokstaver

159. Visnes underskrift

160. Signer med bokstaver

161. Visnes underskrift

162. Signer med bokstaver

163. Visnes underskrift

164. Signer med bokstaver

165. Visnes underskrift

166. Signer med bokstaver

167. Visnes underskrift

168. Signer med bokstaver

169. Visnes underskrift

170. Signer med bokstaver

171. Visnes underskrift

172. Signer med bokstaver

173. Visnes underskrift

174. Signer med bokstaver

175. Visnes underskrift

176. Signer med bokstaver

177. Visnes underskrift

178. Signer med bokstaver

179. Visnes underskrift

180. Signer med bokstaver

181. Visnes underskrift

182. Signer med bokstaver

183. Visnes underskrift

184. Signer med bokstaver

185. Visnes underskrift

186. Signer med bokstaver

187. Visnes underskrift

188. Signer med bokstaver

189. Visnes underskrift

190. Signer med bokstaver

191. Visnes underskrift

192. Signer med bokstaver

193. Visnes underskrift

194. Signer med bokstaver

195. Visnes underskrift

196. Signer med bokstaver

197. Visnes underskrift

198. Signer med bokstaver

199. Visnes underskrift

200. Signer med bokstaver

201. Visnes underskrift

202. Signer med bokstaver

203. Visnes underskrift

204. Signer med bokstaver

205. Visnes underskrift

206. Signer med bokstaver

207. Visnes underskrift

208. Signer med bokstaver

209. Visnes underskrift

210. Signer med bokstaver

211. Visnes underskrift

212. Signer med bokstaver

213. Visnes underskrift

214. Signer med bokstaver

215. Visnes underskrift

216. Signer med bokstaver

217. Visnes underskrift

218. Signer med bokstaver

219. Visnes underskrift

220. Signer med bokstaver

221. Visnes underskrift

222. Signer med bokstaver

223. Visnes underskrift

224. Signer med bokstaver

225. Visnes underskrift

226. Signer med bokstaver

227. Visnes underskrift

228. Signer med bokstaver

229. Visnes underskrift

230. Signer med bokstaver

231. Visnes underskrift

232. Signer med bokstaver

233. Visnes underskrift

234. Signer med bokstaver

235. Visnes underskrift

236. Signer med bokstaver

237. Visnes underskrift

238. Signer med bokstaver

239. Visnes underskrift

240. Signer med bokstaver

241. Visnes underskrift

242. Signer med bokstaver

243. Visnes underskrift

244. Signer med bokstaver

245. Visnes underskrift

246. Signer med bokstaver

247. Visnes underskrift

248. Signer med bokstaver

249. Visnes underskrift

250. Signer med bokstaver

251. Visnes underskrift

252. Signer med bokstaver

253. Visnes underskrift

254. Signer med bokstaver

255. Visnes underskrift

256. Signer med bokstaver

257. Visnes underskrift

258. Signer med bokstaver

259. Visnes underskrift

260. Signer med bokstaver

261. Visnes underskrift

262. Signer med bokstaver

263. Visnes underskrift

264. Signer med bokstaver

265. Visnes underskrift

266. Signer med bokstaver

267. Visnes underskrift

268. Signer med bokstaver

269. Visnes underskrift

270. Signer med bokstaver

271. Visnes underskrift

272. Signer med bokstaver

273. Visnes underskrift

274. Signer med bokstaver

275. Visnes underskrift

276. Signer med bokstaver

277. Visnes underskrift

278. Signer med bokstaver

279. Visnes underskrift

280. Signer med bokstaver

281. Visnes underskrift

282. Signer med bokstaver

283. Visnes underskrift

284. Signer med bokstaver

285. Visnes underskrift

286. Signer med bokstaver

287. Visnes underskrift

288. Signer med bokstaver

289. Visnes underskrift

290. Signer med bokstaver

291. Visnes underskrift

292. Signer med bokstaver

293. Visnes underskrift

294. Signer med bokstaver

295. Visnes underskrift

296. Signer med bokstaver

297. Visnes underskrift

298. Signer med bokstaver

299. Visnes underskrift

300. Signer med bokstaver

301. Visnes underskrift

302. Signer med bokstaver

303. Visnes underskrift

304. Signer med bokstaver

305. Visnes underskrift

306. Signer med bokstaver

307. Visnes underskrift

308. Signer med bokstaver

309. Visnes underskrift

310. Signer med bokstaver

311. Visnes underskrift

312. Signer med bokstaver

313. Visnes underskrift

314. Signer med bokstaver

315. Visnes underskrift

316. Signer med bokstaver

317. Visnes underskrift

318. Signer med bokstaver

319. Visnes underskrift

320. Signer med bokstaver

321. Visnes underskrift

322. Signer med bokstaver

323. Visnes underskrift

324. Signer med bokstaver

325. Visnes underskrift

326. Signer med bokstaver

327. Visnes underskrift

328. Signer med bokstaver

329. Visnes underskrift

330. Signer med bokstaver

331. Visnes underskrift

332. Signer med bokstaver

333. Visnes underskrift

334. Signer med bokstaver

335. Visnes underskrift

336. Signer med bokstaver

337. Visnes underskrift

338. Signer med bokstaver

339. Visnes underskrift

340. Signer med bokstaver

341. Visnes underskrift

342. Signer med bokstaver

343. Visnes underskrift

344. Signer med bokstaver

345. Visnes underskrift

346. Signer med bokstaver

347. Visnes underskrift

348. Signer med bokstaver

349. Visnes underskrift

350. Signer med bokstaver

351. Visnes underskrift

352. Signer med bokstaver

353. Visnes underskrift

354. Signer med bokstaver

355. Visnes underskrift

356. Signer med bokstaver

357. Visnes underskrift

358. Signer med bokstaver

359. Visnes underskrift

360. Signer med bokstaver

361. Visnes underskrift

362. Signer med bokstaver

363. Visnes underskrift

364. Signer med bokstaver

365. Visnes underskrift

366. Signer med bokstaver

367. Visnes underskrift

368. Signer med bokstaver

369. Visnes underskrift

370. Signer med bokstaver

371. Visnes underskrift

372. Signer med bokstaver

373. Visnes underskrift

374. Signer med bokstaver

375. Visnes underskrift

376. Signer med bokstaver

377. Visnes underskrift

378. Signer med bokstaver

379. Visnes underskrift

380. Signer med bokstaver

381. Visnes underskrift

382. Signer med bokstaver

383. Visnes underskrift

384. Signer med bokstaver

385. Visnes underskrift

386. Signer med bokstaver

387. Visnes underskrift

388. Signer med bokstaver

389. Visnes underskrift

390. Signer med bokstaver

391. Visnes underskrift

392. Signer med bokstaver

393. Visnes underskrift

394. Signer med bokstaver

395. Visnes underskrift

396. Signer med bokstaver

397. Visnes underskrift

398. Signer med bokstaver

399. Visnes underskrift

400. Signer med bokstaver

401. Visnes underskrift

402. Signer med bokstaver

403. Visnes underskrift

404. Signer med bokstaver

405. Visnes underskrift

406. Signer med bokstaver

407. Visnes underskrift

408. Signer med bokstaver

409. Visnes underskrift

410. Signer med bokstaver

411. Visnes underskrift

412. Signer med bokstaver

413. Visnes underskrift

414. Signer med bokstaver

415. Visnes underskrift

416. Signer med bokstaver

417. Visnes underskrift

418. Signer med bokstaver

419. Visnes underskrift

420. Signer med bokstaver

421. Visnes underskrift

422. Signer med bokstaver

423. Visnes underskrift

424. Signer med bokstaver

425. Visnes underskrift

426. Signer med bokstaver

427. Visnes underskrift

428. Signer med bokstaver

429. Visnes underskrift

430. Signer med bokstaver

431. Visnes underskrift

432. Signer med bokstaver

433. Visnes underskrift

434. Signer med bokstaver

435. Visnes underskrift

436. Signer med bokstaver

437. Visnes underskrift

438. Signer med bokstaver

439. Visnes underskrift

440. Signer med bokstaver

441. Visnes underskrift

442. Signer med bokstaver

443. Visnes underskrift

444. Signer med bokstaver

445. Visnes underskrift

446. Signer med bokstaver

447. Visnes underskrift

448. Signer med bokstaver

449. Visnes underskrift

450. Signer med bokstaver

451. Visnes underskrift

452. Signer med bokstaver

453. Visnes underskrift

454. Signer med bokstaver

455. Visnes underskrift

456. Signer med bokstaver

457. Visnes underskrift

458. Signer med bokstaver

459. Visnes underskrift

460. Signer med bokstaver

461. Visnes underskrift

462. Signer med bokstaver

463. Visnes underskrift

464. Signer med bokstaver

465. Visnes underskrift

466. Signer med bokstaver

467. Visnes underskrift

468. Signer med bokstaver

469. Visnes underskrift

470. Signer med bokstaver

471. Visnes underskrift

472. Signer med bokstaver

473. Visnes underskrift

474. Signer med bokstaver

475. Visnes underskrift

476. Signer med bokstaver

477. Visnes underskrift

478. Signer med bokstaver

479. Visnes underskrift

480. Signer med bokstaver

481. Visnes underskrift

482. Signer med bokstaver

483. Visnes underskrift

484. Signer med bokstaver

485. Visnes underskrift

486. Signer med bokstaver

487. Visnes underskrift

488. Signer med bokstaver

489. Visnes underskrift

490. Signer med bokstaver

491. Visnes underskrift

492. Signer med bokstaver

493. Visnes underskrift

494. Signer med bokstaver

495. Visnes underskrift

496. Signer med bokstaver

497. Visnes underskrift

498. Signer med bokstaver

499. Visnes underskrift

500. Signer med bokstaver

501. Visnes underskrift

502. Signer med bokstaver

503. Visnes underskrift

504. Signer med bokstaver

505. Visnes underskrift

506. Signer med bokstaver

507. Visnes underskrift

508. Signer med bokstaver

509. Visnes underskrift

510. Signer med bokstaver

511. Visnes underskrift

512. Signer med bokstaver

513. Visnes underskrift

514. Signer med bokstaver

515. Visnes underskrift

516. Signer med bokstaver

517. Visnes underskrift

518. Signer med bokstaver

519. Visnes underskrift

520. Signer med bokstaver

521. Visnes underskrift

522. Signer med bokstaver

523. Visnes underskrift

524. Signer med bokstaver

525. Visnes underskrift

526. Signer med bokstaver

527. Visnes underskrift

528. Signer med bokstaver

529. Visnes underskrift

530. Signer med bokstaver

531. Visnes underskrift

532. Signer med bokstaver

533. Visnes underskrift

534. Signer med bokstaver

535. Visnes underskrift

536. Signer med bokstaver

537. Visnes underskrift

538. Signer med bokstaver

539. Visnes underskrift

540. Signer med bokstaver

541. Visnes underskrift

542. Signer med bokstaver

543. Visnes underskrift

544. Signer med bokstaver

545. Visnes underskrift

546. Signer med bokstaver

547. Visnes underskrift

548. Signer med bokstaver

549. Visnes underskrift

550. Signer med bokstaver

551. Visnes underskrift

552. Signer med bokstaver

553. Visnes underskrift

554. Signer med bokstaver

555. Visnes underskrift

556. Signer med bokstaver

557. Visnes underskrift

558. Signer med bokstaver

559. Visnes underskrift

560. Signer med bokstaver

561. Visnes underskrift

562. Signer med bokstaver

563. Visnes underskrift

564. Signer med bokstaver

565. Visnes underskrift

566. Signer med bokstaver

567. Visnes underskrift

568. Signer med bokstaver

569. Visnes underskrift

570. Signer med bokstaver

571. Visnes underskrift

572. Signer med bokstaver

573. Visnes underskrift

574. Signer med bokstaver

575. Visnes underskrift

576. Signer med bokstaver

577. Visnes underskrift

578. Signer med bokstaver

579. Visnes underskrift

580. Signer med bokstaver

581. Visnes underskrift

582. Signer med bokstaver

583. Visnes underskrift

584. Signer med bokstaver

585. Visnes underskrift

586. Signer med bokstaver

587. Visnes underskrift

588. Signer med bokstaver

589. Visnes underskrift

590. Signer med bokstaver

591. Visnes underskrift

592. Signer med bokstaver

593. Visnes underskrift

594. Signer med bokstaver

595. Visnes underskrift

596. Signer med bokstaver

597. Visnes underskrift

598. Signer med bokstaver

599. Visnes underskrift

600. Signer med bokstaver

601. Visnes underskrift

602. Signer med bokstaver

603. Visnes underskrift

604. Signer med bokstaver

605. Visnes underskrift

606. Signer med bokstaver

607. Visnes underskrift

608. Signer med bokstaver

609. Visnes underskrift

610. Signer med bokstaver

611. Visnes underskrift

612. Signer med bokstaver

613. Visnes underskrift

614. Signer med bokstaver

615. Visnes underskrift

616. Signer med bokstaver

617. Visnes underskrift

618. Signer med bokstaver

619. Visnes underskrift

620. Signer med bokstaver

621. Visnes underskrift

622. Signer med bokstaver

623. Visnes underskrift

624. Signer med bokstaver

625. Visnes underskrift

626. Signer med bokstaver

627. Visnes underskrift

628. Signer med bokstaver

629. Visnes underskrift

630. Signer med bokstaver

631. Visnes underskrift

632. Signer med bokstaver

633. Visnes underskrift

634. Signer med bokstaver

635. Visnes underskrift

636. Signer med bokstaver

637. Visnes underskrift

638. Signer med bokstaver

639. Visnes underskrift

640. Signer med bokstaver

641. Visnes underskrift

642. Signer med bokstaver

643. Visnes underskrift

644. Signer med bokstaver

645. Visnes underskrift

646. Signer med bokstaver

647. Visnes underskrift

648. Signer med bokstaver

649. Visnes underskrift

650. Signer med bokstaver

651. Visnes underskrift

652. Signer med bokstaver

653. Visnes underskrift

654. Signer med bokstaver

655. Visnes underskrift

656. Signer med bokstaver

657. Visnes underskrift

658. Signer med bokstaver

659. Visnes underskrift

660. Signer med bokstaver

661. Visnes underskrift

662. Signer med bokstaver

663. Visnes underskrift

664. Signer med bokstaver

665. Visnes underskrift

666. Signer med bokstaver

667. Visnes underskrift

668. Signer med bokstaver

669. Visnes underskrift

670. Signer med bokstaver

671. Visnes underskrift

672. Signer med bokstaver

673. Visnes underskrift

674. Signer med bokstaver

675. Visnes underskrift

676. Signer med bokstaver

677. Visnes underskrift

678. Signer med bokstaver

679. Visnes underskrift

680. Signer med bokstaver

681. Visnes underskrift

682. Signer med bokstaver

683. Visnes underskrift

684. Signer med bokstaver

685. Visnes underskrift

686. Signer med bokstaver

687. Visnes underskrift

688. Signer med bokstaver

689. Visnes underskrift

690. Signer med bokstaver

691. Visnes underskrift

692. Signer med bokstaver

693. Visnes underskrift

694. Signer med bokstaver

695. Visnes underskrift

696. Signer med bokstaver

697. Visnes underskrift

698. Signer med bokstaver

699. Visnes underskrift

700. Signer med bokstaver

701. Visnes underskrift

702. Signer med bokstaver

7



Attestert kopi av dok.nr. 2022/550056/200
Attestingstidspunkt 2026-04-27 21:14

Side 2 av 9

SOLA KOMMUNE
Dokumentsertifisert

05 MAI 2022

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
----------------	-------------------	---------------

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
OBOS Block Watne	968 757 954	thomas.kvalvaag@obos.no
Adresse	Postnummer	Poststed
Luramyrvæien 40	4313	Sandnes
		Telefonnummer
		98657592

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	32	1303	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968 757 954	OBOS Block Watne	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	117	B	13				25				37			49
2	B	117	B	14				26				38			50
3	B	81	B	15				27				39			51
4	B	81	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				396	Nevner:				326	Sum tellere:				396	

Dato: 26/4-22
Oslo den: 26/4-22

Innsenderens underskrift:

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

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2022/550056/200
Attestingstidspunkt 2026-04-27 21:14

Side 3 av 9

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 26/4-22
Oslo, den: 26/4-22

Innsenderens underskrift:

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

Side 2 av 4



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetsklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, den 26/4-22		Benth Eik Administrerende direktør BGS Bolig AS Org. nr 968 757 954

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 1124	Kommunens navn SOLA KOMMUNE	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1303	Festnr.
Dato 9/5-2022	Underskrift Anita Haveland	Stempel Sola kommune Org.nr. 948 243 113		

Dato 26/4-22 | Innsenderens underskrift



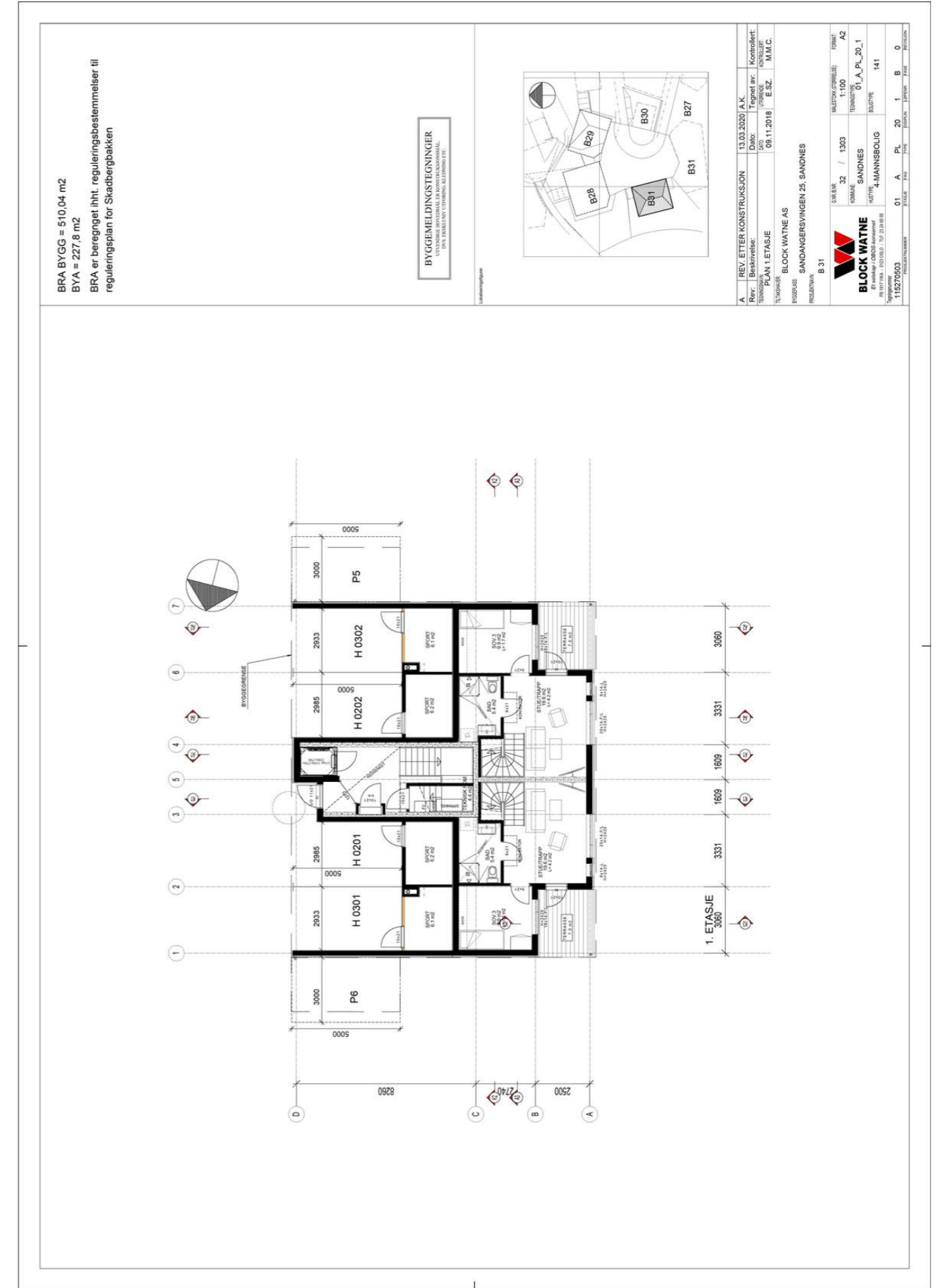
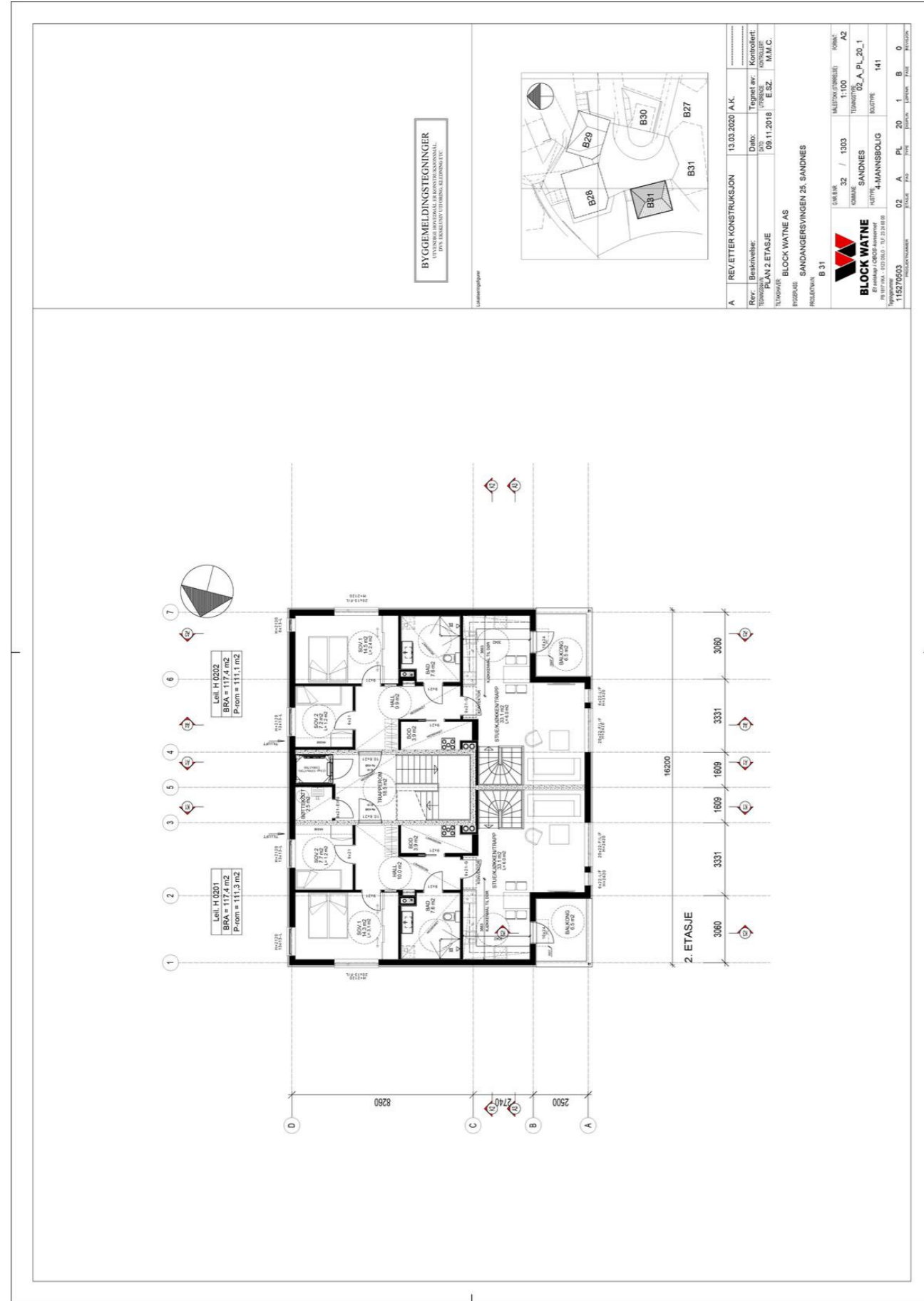
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor


Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SN = sameiebrøk bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
61			85		109		133			157
62			86		110		134			158
63			87		111		135			159
64			88		112		136			160
65			89		113		137			161
66			90		114		138			162
67			91		115		139			163
68			92		116		140			164
69			93		117		141			165
70			94		118		142			166
71			95		119		143			167
72			96		120		144			168
73			97		121		145			169
74			98		122		146			170
75			99		123		147			171
76			100		124		148			172
77			101		125		149			173
78			102		126		150			174
79			103		127		151			175
80			104		128		152			176
81			105		129		153			177
82			106		130		154			178
83			107		131		155			179
84			108		132		156			180
Sum tellere:				Nevner =						

Dato 26/4-22 | Innsenderens underskrift





BRA BYGG = 510,04 m²
 BYA = 227,8 m²
 BRA er beregnet iht. reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Skadbergakken

		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: 20/2042		
Ansvarlig søker: Obos Block Watne AS Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO		Tiltakshaver: Obos Block Watne AS Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Sandangersvingen 25	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1303	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Oppføring for firemannsbolig				
Vedtaksdato 24.04.2023	Saksnr 20/2042			
Dato for søknad om ferdigattest: 10.03.2023				
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.				
Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.				
Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.				
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.				
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Sola	Dato 24.04.2023	Underskrift Fatma Yosif <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

		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: 23/3040		
Ansvarlig søker: Tm Byggtak As Skurvebakkane 68		Tiltakshaver: Cecilie Karlstad Sandangersvingen 25 4050 SOLA		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Sandangersvingen 25	Gårdsnr.: 32	Bruksnr.: 1303	Festenr.:	Seksjonsnr.: H0201
Tiltakets/byggets art Innglassing av balkong				
Vedtaksdato: 05.05.2026	Saksnummer: 23/3040			
Dato for søknad om ferdigattest: 04.05.2026				
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.				
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Sola	Dato 05.05.2026	Underskrift Fatma Yosif <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 boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

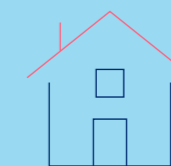
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Sandangersvingen 25, 4050 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1303, snr. 1 i Sameiet Sandangersvingen 25, oppdragsnr.: 1220260082
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEIENDOM :

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.

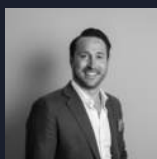
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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