

PROAKTIV

Moderne 6-roms
selveierleilighet
over tre plan

SANDANGERSVINGEN 33





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

Jæren

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

SKADBERG

Moderne 6-roms selveierleilighet over tre plan - 2 parkeringsplasser
inkl. elbillader - Solrikt uteområde



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sandangersvingen 33, 4050 SOLA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 32, bnr. 1297, snr. 2 i Sameiet Sandangersvingen 33

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 187.740,-

Totalpris: 7.137.740,-

Kommunale avgifter: 14.838,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 6/4

BRA: 177 m²

BRA-i: 165 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Enheten disponerer to parkeringsplasser i et pent steinbelagt gårdsrom. En av parkeringsplassene er under tak.

Tomt: 87 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.500,-

Felleskostnader inkl.: Alarm Rogaland Brann og Redning IKS, strøm i fellesarealer, bygg forsikring og Altibox TV.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	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	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	11 min
Gausel stasjon Linje L5	15 min 5.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 11.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg Post i butikk	13 min 1.1 km
Coop Extra Sola Post i butikk	14 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	7 min
Sola apotek	14 min

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 1 km
Vår Energi Arena Forus	20 min
EVO Forus	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge McDonald's Sola	13 min
--------------------------	--------



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.

Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.



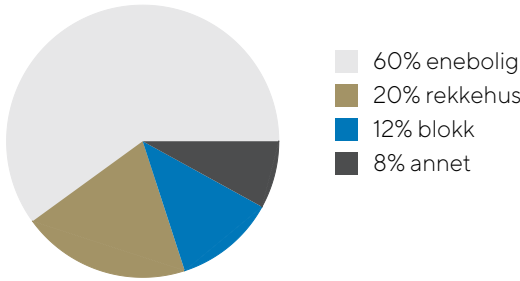
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	2 min 0.1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 6.6 km

BARNEHAGER

Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km





VELKOMMEN TIL SANDANGERSVINGEN 33

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Enheten disponerer to parkeringsplasser i et pent steinbelagt gårdsrom. En av parkeringsplassene er under tak.

Vedtektene sier at det er en parkeringsplass til hver seksjon og at resten er gjeste parkering. Men i praksis er det enighet i sameiet om at de benytter 2 parkeringsplasser hver.

Tomtestørrelse

87 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, uteområde, bod, platting og noe hage.

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 2 og 2 stk. TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1

Det er 2 sprukne flis i dusjsonen, helt nederst, ved dusjdøren. Dette stammer sannsynligvis fra for hard stramming av skruer ved montering av dusjdør.

Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Taktekking

Taktekking er ikke sjekket grunnet manglende tilgang.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er ikke sjekket grunnet manglende tilgang.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1. etasje: Gang, wc, bod, soverom, stue/kjøkken, bod under trapp, utvendig bod
- 2. etasje: Bad/vaskerom, 2 soverom
- 3. etasje: Stue, gang, soverom, bad, bod
- Kjeller: Bod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

1. etasje
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 66 kvm

2. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

3. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 34 kvm

3. etasje: 9 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 lekker, moderne 6-roms selveierleilighet over tre plan med god planløsning, funksjonelle løsninger og et stilfullt uttrykk. Svært gode soner i boligen gjør det enkelt å fordele seg på eiendommen med egne private soner.

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.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Praktisk gjestetoalett i gang med vegghengt toalett, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv samt vannbåren varme i gang og på toalett.
 - Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning, hvor det kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Allrommet oppleves lyst og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Parkett på gulv, tidløse fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen. Stuen er oppvarmet via radiator tilkoblet fjernvarmeanlegget.
 - Moderne kjøkken fra HTH med hvite, slette fronter og mørk benkeplate. Godt utstyrt med integrerte hvitevarer som



medfølger i handelen, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenøya med benkeplate i stein gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Naturlig plass til spisebord i allrom, der den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.

- Fra allrommet har man direkte tilkomst til pent opparbeidet uteområde med terrasse, gressplen og rikelig beplantning. Her har man god plass til flere sittegrupper og grill ligger som legger til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Med flere oppholdssoner kan man enkelt flytte seg etter vær og vind. Utvendig bod som egner seg ypperlig for oppbevaring av puter til utemøbler.

- Soverommet kan innredes med både dobbeltseng og garderobeløsning. Stor vindusflate som gir soverommet et luftig preg.

2. etasje:
- Luftig stue som kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en god romfølelse. Tidsriktig fargevalg på vegg.
 - To lyse og gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
 - Helfliset bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett, speil med belysning, dusjhjørne med foldbare glassvegger, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Praktisk vaskeromsløsning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin, naturlig tilbaketrunket i egen nisje.

Flis på gulv samt vannbåren varme.

3. etasje:
- Romslig stue med direkte tilkomst til solrik balkong på 9 m², hvor man enkelt kan nyte de gode solforholdene. Stuen er oppvarmet via radiator tilkoblet fjernvarmeanlegget.
 - Overetasjens soverom kan innredes med dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Tilliggende rommet er det en praktisk bod med god oppbevaringsplass.
 - Stilrent og helfliset bad, moderne innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel.

Enheten disponerer stor sportsbod i lukket anlegg som er temperert året rundt, samt to parkeringsplasser og elbillader som medfølger handelen.

Balanser ventilasjon og vannbåren fjernvarme gir en mer energi effektiv oppvarming.

Oppvarming

Fjernvarme
Balansert ventilasjon

Info energiklasse

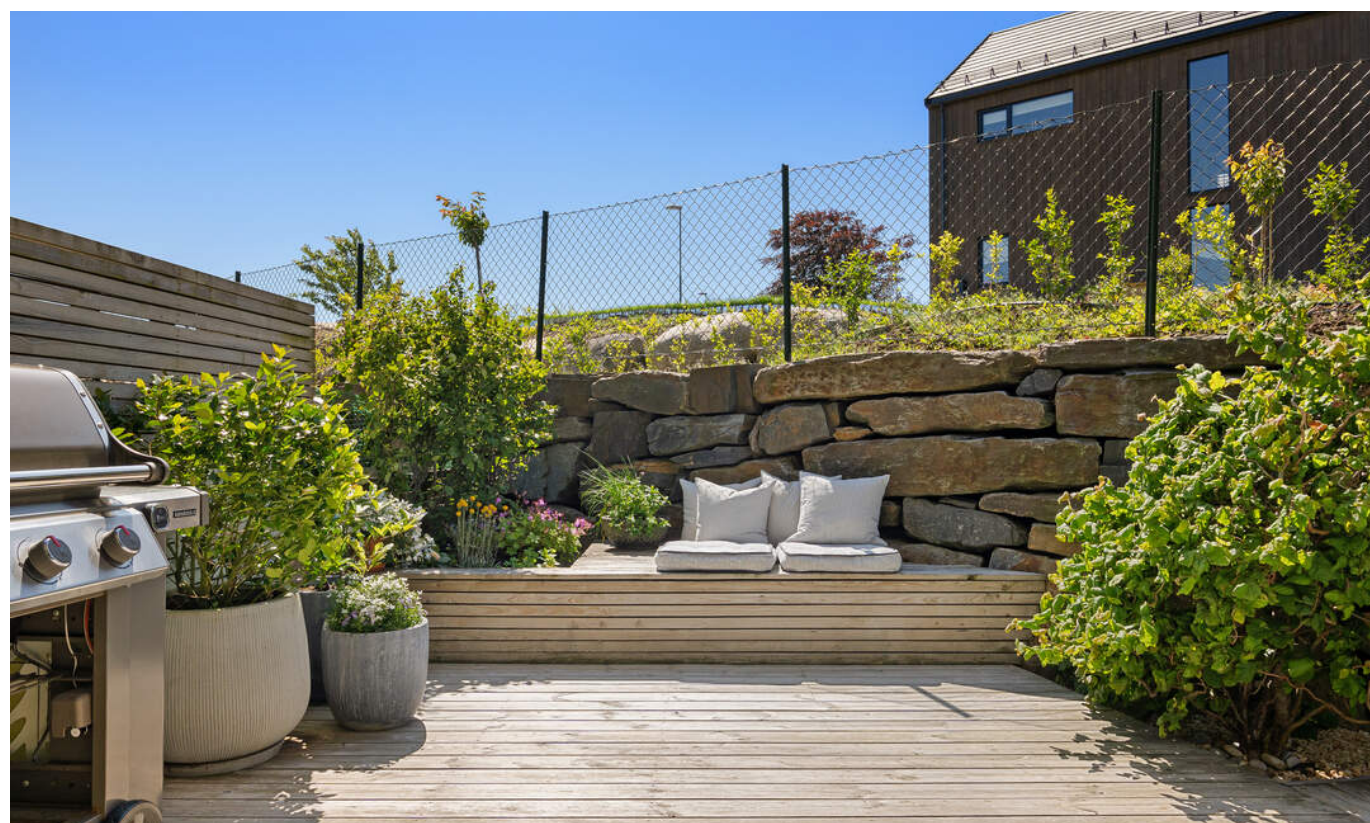
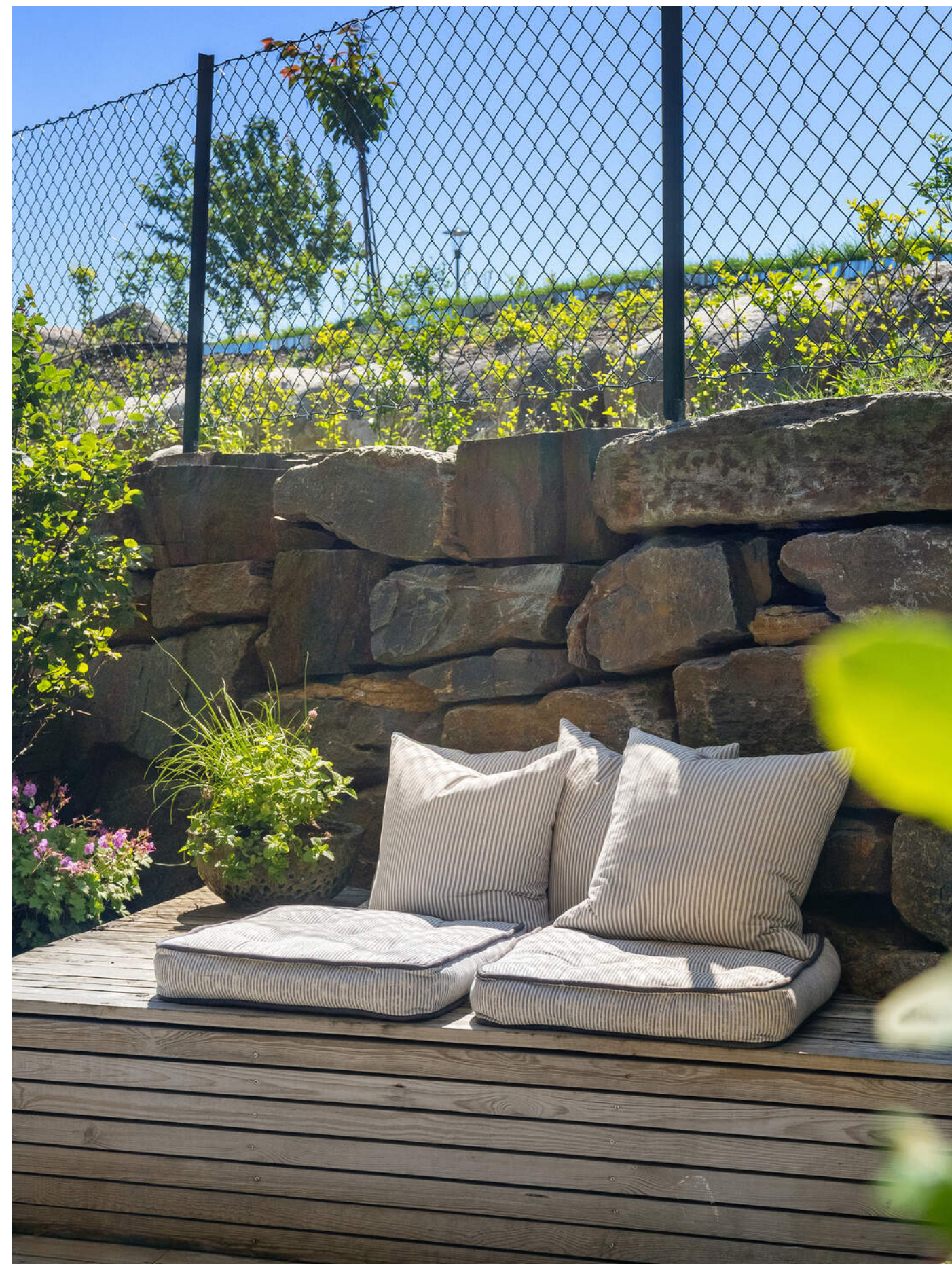
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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









PENT OPPARBEIDET
UTEOMRÅDE





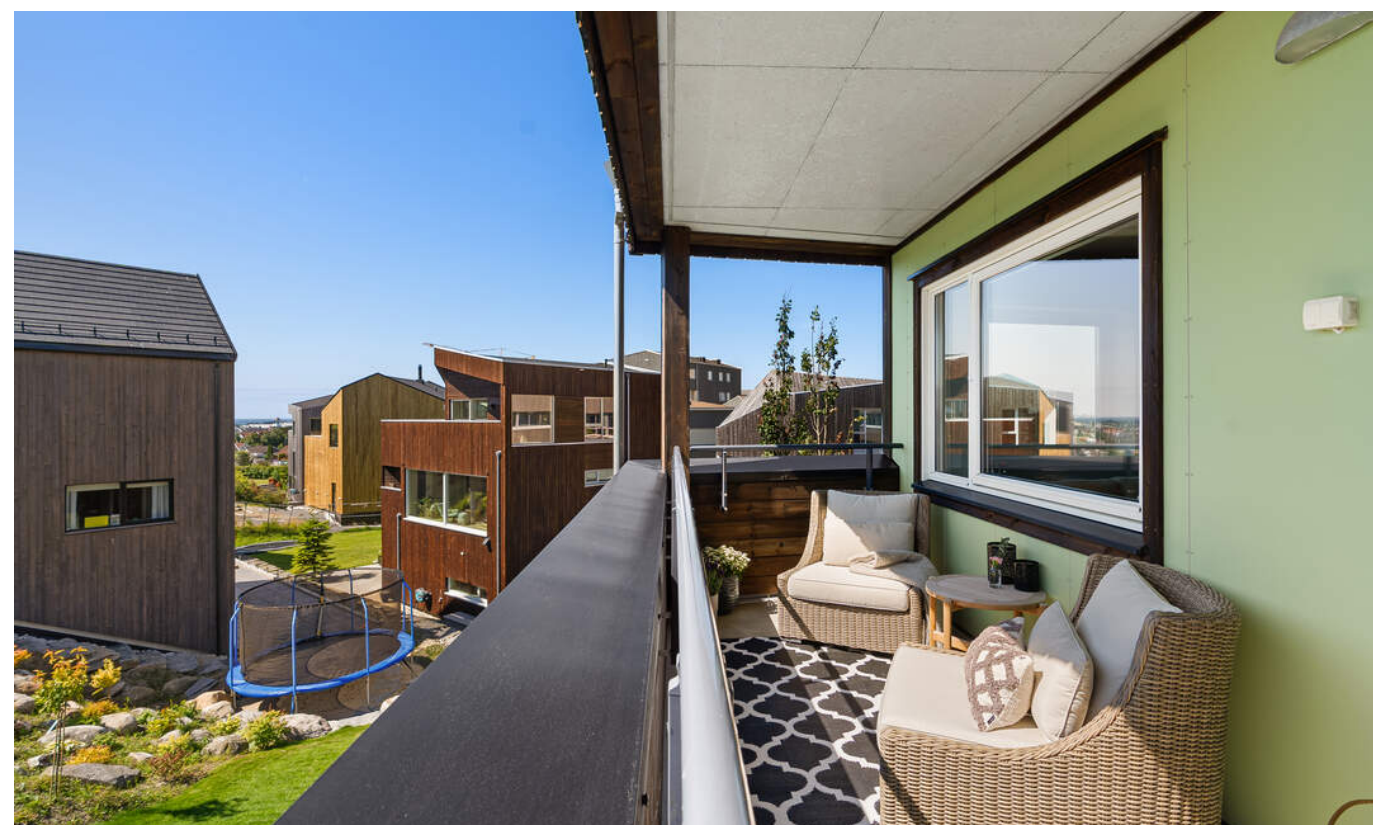
PRAKTISK GJESTETOALETT

Vegghengt toalett, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv samt vannbåren varme.











BAD

Stilrent og helfliset bad, moderne innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel.



PLANTEGNINGER



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



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



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
87 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med inngangsparti, uteområde, bod, platting og noe hage.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Gerd-Lovise Søndervik

Felleskostnader pr. mnd
1.500,-

Felleskostnader inkluderer
Alarm Rogaland Brann og Redning IKS, strøm i fellesarealer, bygg forsikring og Altibox TV.

Formuesverdi primær
2.180.595,- for 2025

Formuesverdi sekundær
8.722.280,- 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
14.838,- for 2025

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

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Avgiften dekker brøyting, vedlikehold av grøntområder, diverse vedlikehold etc.

Årlig velavgift
2.000,-

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for leilighet A, B, C og D, datert 06.06.2017

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

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

1124/32/1297/2:
11.06.2015 - Dokumentnr: 523764 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer. Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2015 - Dokumentnr: 523764 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113

Kjerneinformasjon

Sola Kommune har rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2015 - Dokumentnr: 523764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Lyse Energi kan plassere kabelskap/gatelys/kabler og vedlikeholde dette.
Solidarisk vedlikehold av felles stikkledninger, vei og gjerde/støyskjerm.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2015 - Dokumentnr: 523764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Norge AS
Org.nr: 976 967 631
Telenor kan plassere kabelskap/gatelys/kabler og vedlikeholde dette.
Solidarisk vedlikehold av felles stikkledninger, vei og gjerde/støyskjerm.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2015 - Dokumentnr: 523764 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 169/625

Grunnboksdato
Tirsdag, 2. juni 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 anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Det planlegges utbygging av ca. 850 boliger i område form av rekkehus, flermannsboliger og blokker, samt etablering av barnehage, barneskole, nærbutikk og bussvei gjennom området. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen kan medføre byggestøy i anleggsperioden.

Reguleringsplan
Id: 0560
Navn: Skadbergbakken - endring
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09/26/2013 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 202206

Navn: Områderegulering Skadberg nord
Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikraftttredelse:

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

6 950 000,00 (Prisantydning)

6 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
173 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

174 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
187 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 124 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 137 740,00 (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.

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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

Gerd-Lovise Søndervik

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 76 450 (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 3 000,00, Markedspakke kr 26 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Visning pr. stk. / Overtakelse kr 7 500,00. Sum faste vederlag kr. 72 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 1 485,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 885.

Totale kostnader kr. 86 735.

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
27.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Sandangersvingen 33, 4050 SOLA

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sandangersvingen 33

Sandangersvingen 33

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?

september 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.

Jeg kjøpte boligen i september 2022, og har bodd her sammen med mine 3 ungdommer i overkant av 3,5 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 1443158

Informasjon om selger

Selger

Søndervik, Gerd-Lovise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier informerte om at det hadde vært fuktinnslag i uteboden, dette ble utbedret av Block Watne(garanti)

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

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele bygget er rengjort og vedlikehold i mai 2026. Etter rengjøring ble taket impregnert og resten av kledningen oljet med Royal olje med fargen brun. Hele jobben ble gjort av faglært

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Maler Mario Gridan

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2017

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier informerte om at de med egeninnsats bygget platting/terrasse og levegg i juni 2017 og utvidet platting/terrasse og levegg i 2020. Samt bygget gjerde ved parkeringen oktober 2017



Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble montert el-bil lader på utsiden

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Acom Elektro AS

10.1.6

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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Det har vært feilmelding i displayet på fjernkontrollen til ventilasjonsanlegget. I september 2026 hadde jeg ventilasjonsrens inkludert service av anlegget. Feilen ble identifisert og jeg venter på at ny del som skal bli montert.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har vært feilmelding i displayet på fjernkontrollen til ventilasjonsanlegget. I september 2026 hadde jeg ventilasjonsrens inkludert service av anlegget. Feilen ble identifisert og jeg venter på at ny del som skal bli montert.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thylo AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo som grenser til hagen har justert terrenget i forbindelse med planering av hagen sin, og Sameiet har en sak gående med Sola kommune for å sjekke ut regelverket.
For min boenhet har det ikke påvirket noe negativt.

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er løsnet en liten flis under dørkarmen med inngangspartiet, flis-biten er i behold.

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 19559675

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gerd-Lovise Søndervik Pedersen	2026-08-05
Identification	
 Gerd-Lovise Søndervik Pedersen	

Tilstandsrapport



Leilighet over flere etasjer

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 1297, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20484-2982

Eiendomsverdi ref nr: JH2610

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 Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 2 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 3 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 4 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i flermannsbolig, som går over 3 etasjer, oppført i 2017 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 i kjelleren, samt 2 utvendige p-plasser.

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, uteområde, bod, platting og noe hage.

Det er parkering på egen p-plass. Her er det montert elbillader.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme/konvektor.

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

Leilighet over flere etasjer - Byggeår: 2017

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget av isolert bindingsverk og betongvegger. Vegger mot nabo er av betong.
Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning samt steni/fasadeplater.
Fasaden er vasket og behandlet i 2026.

Boligen har vinduer av tre, og har 3-lags glass.
Vinduene er fra 2013.

Ytterdørene er av tre.
Balkong/terrassedørene er av tre, og har 3-lags glass.
Terrassedøren er en skyvedør.
Det er kodelås montert på hoveddøren.

Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje, på 9m2.
Balkongen er bygget av betong, og har sluk i gulvet.
Det er et rekkverk i front av tre og stål, med en høyde på 1,1 meter.
Balkongen er under halvtak.

Det er en platting utenfor stuen/kjøkkenet i 1. etasje, på 34m2.
Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en betongtrapp ned til underetasjen/bodområdet.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak. Gangen i 1. etasje har fliser på gulvet.
Det er malt betong i taket på stuen/kjøkkenet i 1. etasje, stue og begge soverom i 2. etasje samt stue og soverom i 3. etasje.
Vegger mot nabo er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Boligen har etasjeskiller av støpt betong, over og under, fra byggeår.

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

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

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har et vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, vegghengt baderomsmøbel med vask, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Fordelerskap til vannrør og vannbåren varme er også plassert her.
Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også en luftespalte under døren.

Bad 3. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat og stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Kjøkkenet har en ventilator over koketoppen koblet til boligens ventilasjonsanlegg.
Avtrekket ledes ut av boligen.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrommet er fra byggeår.
Det er vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Det er flis på gulvet, og malt gips på vegger og i taket. Det er vannbåren varme i gulvet.
Det er avtrekk i taket samt en luftespalte under døren. Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er montert waterguard under toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har rør-i-rør som vannrør.

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 5 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Rørøppegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på badet i 2. etasje.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen, i fellesområdet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil, fra byggeår.
Det er stakeluger i kjelleranlegget/felles bod.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på omkleddingsrommet i 3. etasje.

Det er en radiator på stuen i 1. etasje samt i stuen i 3. etasje som er tilkoblet fjernvarme.

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Fordelerskapet og rørøppegget til dette er plassert på badet i 2. etasje.
Hovedrøret til fjernvarme er plassert i fellesboden i underetasjen.

Det er vannbåren varme på begge badene samt på gang og toalettrom i 1. etasje.
Fordelerskapet deles med vannrør, og er plassert på badet i 2. etasje.

Boligen har automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Anlegget er montert av Bryne Elektriske.

Det er røykvarsler, elektrisk tilkoblet varsler og sprinkleranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet over flere etasjer

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

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 6 av 23

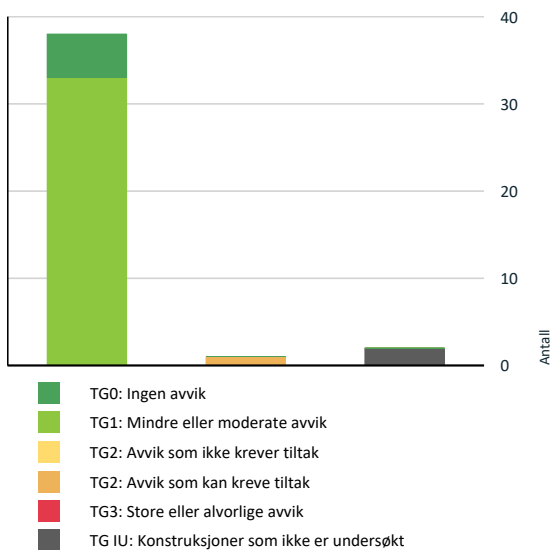
Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over flere etasjer

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1 [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 7 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER FLERE ETASJER

Byggeår

2017

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke sjekket grunnet manglende tilgang.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget av isolert bindingsverk og betongvegger. Vegger mot nabo er av betong. Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning samt steni/fasadeplater. Fasaden er vasket og behandlet i 2026.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke sjekket grunnet manglende tilgang.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, og har 3-lags glass. Vinduene er fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Ytterdørene er av tre. Balkong/terrassedørene er av tre, og har 3-lags glass. Terrassedøren er en skyvedør. Det er kodelås montert på hoveddøren.

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 8 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Årstall:2019

Kilde:Produksjonsår på produkt

TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje, på 9m2.
Balkongen er bygget av betong, og har sluk i gulvet.
Det er et rekkverk i front av tre og stål, med en høyde på 1,1 meter.
Balkongen er under halvtak.

Det er en platting utenfor stuen/kjøkkenet i 1. etasje, på 34m2.
Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

TG 1

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp ned til underetasjen/bodområdet.

INNVENDIG

TG 1

Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak. Gangen i 1. etasje har fliser på gulvet.
Det er malt betong i taket på stuen/kjøkkenet i 1. etasje, stue og begge soverom i 2. etasje samt stue og soverom i 3. etasje.
Vegger mot nabo er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av støpt betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:

1. etasje: 0,5cm. Det er målt på stue/kjøkken og gangen.
2. etasje: 0,8 cm. Det er målt på stuen og soverom 1.
3. etasje: 0,6 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

TG 0

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 9 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er 2 sprukne flis i dusjonen, helt nederst, ved dusjdøren. Dette stammer sannsynligvis fra for hard stramming av skruer ved montering av dusjdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket bør flisene byttes. Det kan da sjekkes om bakenforliggende konstruksjon er skadet/har sprekker. Avviket fremstår kosmetisk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er 2,7 cm fall fra dør og mot sluket ved vaskemaskinen, på 3,2 meter. Det er fall mot dette sluket på hele gulvet.

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 10 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Dusjsonen er nedsenket med 0,8 cm.
Det er et lokalt fall i dusjsonen på 1,2 cm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under utslagsvasken.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, vegghengt baderomsmøbel med vask, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Fordelerskap til vannrør og vannbåren varme er også plassert her.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2,2 cm over flis.
Det er fall mot nedsenket dusjsone på hele gulvet.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
I dusjsonen er det 1 cm fall.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra omklekningsrommet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator over koketoppen koblet til boligens ventilasjonsanlegg.
Avtrekket ledes ut av boligen.

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 13 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Det er flis på gulvet, og malt gips på vegger og i taket. Det er vannbåren varme i gulvet.
Det er avtrekk i taket samt en luftespalte under døren. Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er montert waterguard under toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Rørøppegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på badet i 2. etasje.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen, i fellesområdet.



Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil, fra byggeår.
Det er stakeluker i kjelleranlegget/felles bod.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på omklekningsrommet i 3. etasje.
Det er utført ventilasjonsrens på anlegget i 2026.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er en radiator på stuen i 1. etasje samt i stuen i 3. etasje som er tilkoblet fjernvarme.

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 14 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Fordelerskapet og røropplegget til dette er plassert på badet i 2. etasje.
Hovedrøret til fjernvarme er plassert i fellesboden i underetasjen.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme på begge badene samt på gang og toalettrom i 1. etasje.
Fordelerskapet deles med vannrør, og er plassert på badet i 2. etasje.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Anlegget er montert av Bryne Elektriske.
Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, samt fra 2016.
Det foreligger også samsvarserklæring på montering av elbillader.
Anlegget har fått utført eltilsyn i 2025, hvor saken er avsluttet.

- 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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 15 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- 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

- 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



Noe løs kontakt.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Det er røykvarsler, elektrisk tilkoblet varsler og sprinkleranlegg i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 16 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

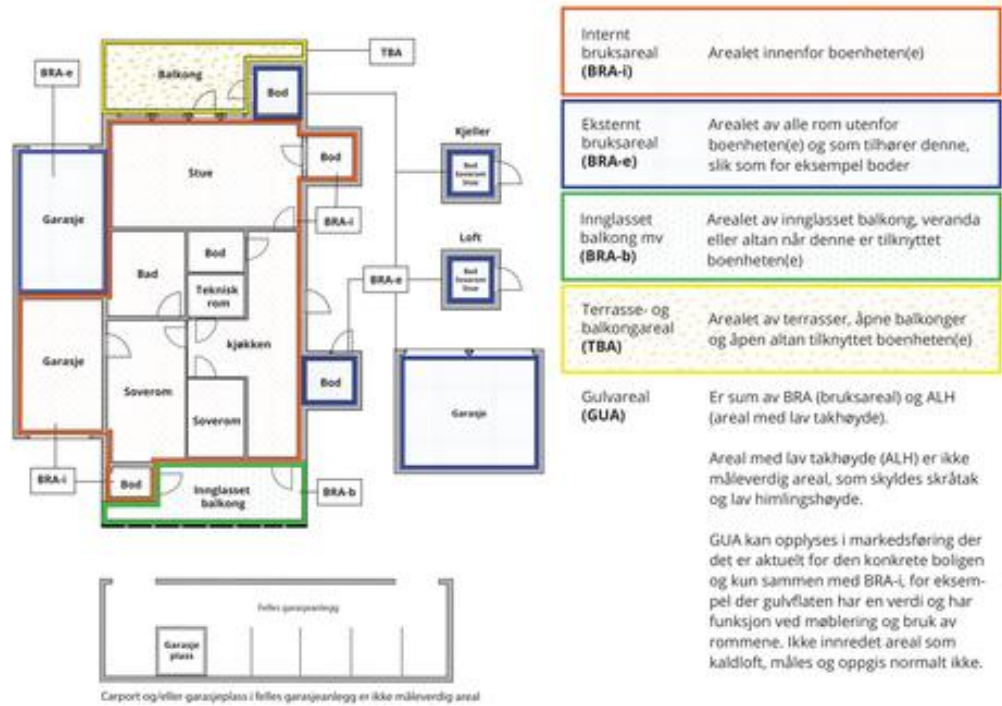
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet over flere etasjer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63	3		66	34
2. etasje	53			53	
3. etasje	49			49	9
Kjeller		9		9	
SUM	165	12			43
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, wc, bod, soverom, stue/kjøkken, bod under trapp	Utvendig bod	
2. etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
3. etasje	Stue, gang, soverom, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Enheden disponerer 2 p-plasser utenfor, i 1. etasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har vinkler de fleste retninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 19 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over flere etasjer	111	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingenjør
	Gerd-Lovise Søndervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1297		2	87.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandangersvingen 33

Hjemmelshaver

Søndervik Gerd-Lovise

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0560, og er regulert til parkering.

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0560, og er regulert til "Boligbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, uteområde, bod, platting og noe hage.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakk samt en bestemmelse om fiber/datakabel.

Det foreligger en seksjonsbrøk på 169/625.

Det foreligger pliktig medlemskap i velforening.

Ellers ingenting å bemerke.

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

Oppdragsnr.: 20484-2982

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 20 av 23

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2026			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Sandangersvingen 33 , 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1297
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 slitasjegrad: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas 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.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsdagspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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 forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



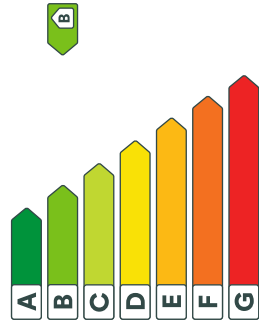
Sandangersvingen 33, 4050 SOLA



Energiattest



Adresse	Sandangersvingen 33, 4050 SOLA		
Dato for energimåling	Målekummer	Energilabel: 2025-324622	
28.07.2025			
Bygningskategori	Bygningstypen	300127154	
Boligblokker			
Gulvnummer	Bolusnummer	1297	
32			
Seisjonsnummer	Bruksenhetsnummer	H0104	
2			



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 boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2017	Annen bolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
168,0 m²	168,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Fjernvarme	
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vedt levert energi i normalt klima er et rasketall for å vurdere en bygning energikarakter, den ulike energibruken (slut, fjernvarme, varmepumpe) vedt ddt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år

95,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

87,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 889 kWh



Sandangersvingen 33, 4050 SOLA

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedus hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedus eller allerede har sparedus kan du ta tiden på fyling av el vaskedette, nye spareduser har et forbruk på kun 9 liter per minut, ta dusj i stedet for karbad. Skift påking på oppvasker. Den som varmtvannsbereiden tar nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W lisverer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyse/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og såls av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsnelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Ufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsnelleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vamenl renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk løkk, kok kke opp mer vann enn nødvendig og slå ned vamen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossennat i kjøleskapet Kjøl - og frys skal avrines ved behov, for å hindre unndvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelilber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket 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 vasker - og skykleprosesser foregår i fell temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømfornuk. 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 skite de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el apparater helt av

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

Tiltak 15: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Menesaker er også varmeledere, jo flere glistser – desto større grunn til å dempe vamen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av degnat. Monter termingslister rundt trekkfule vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/ryk eller steamlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer vamen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyse/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og såls av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørssyring av snøsnelleanlegg

Snøsnelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter Ufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsnelleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøfeler i bakken, med temperatur- og fuktfeiler i luften. Snøsnelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifte lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tuk og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vasker- og oppvaskmaskinen før bruk. De feste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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



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>

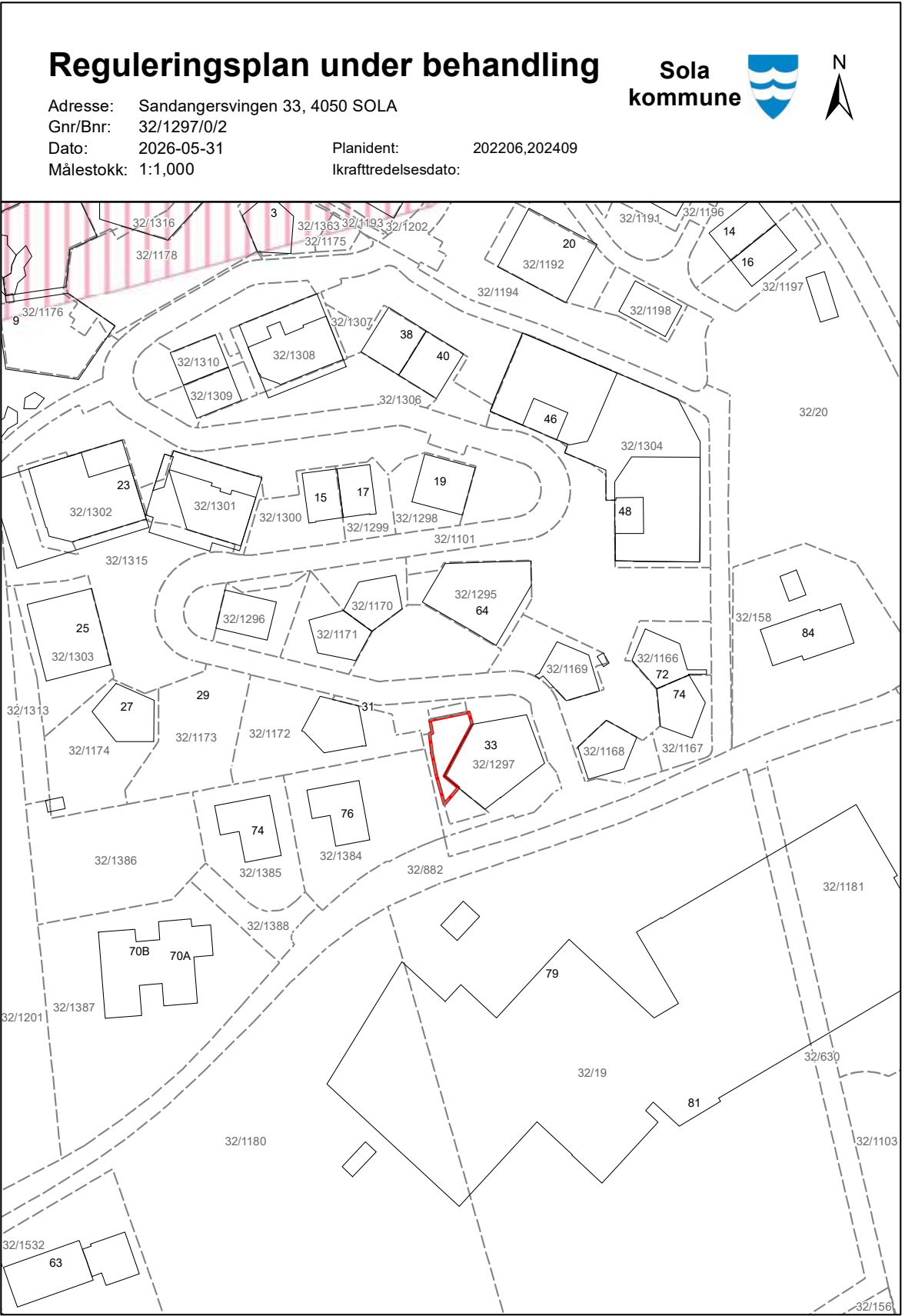
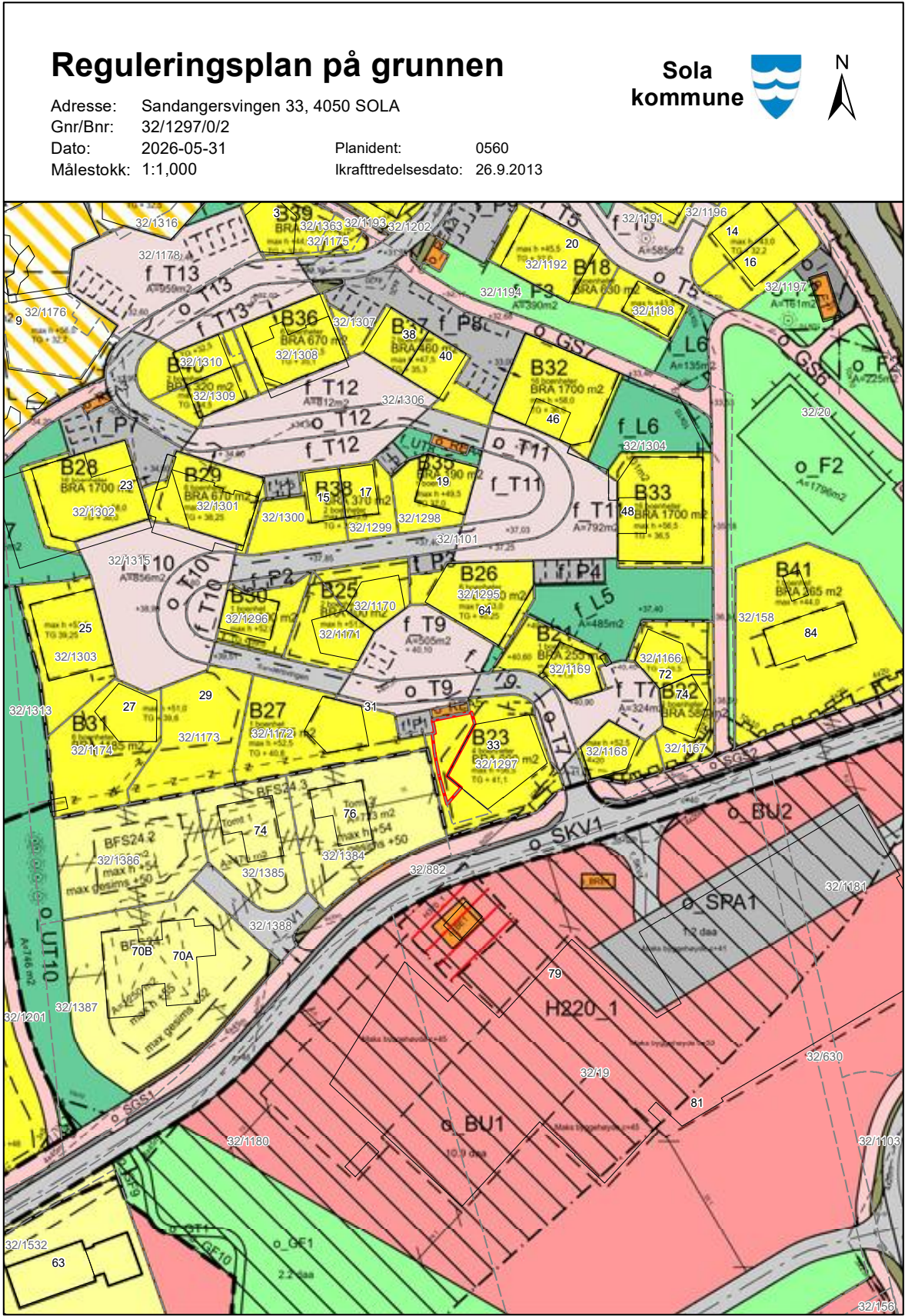


Spørsmål om energiattesten

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

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gaetun	
Gang- og sykkelveg	
Gangveg/gangareis/veggate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt bandomål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadbane	
Trase for lastebane	
Stasjons-terminusbygg	
Holdeplassplattform	
Laskerplattform	
Tekniske bygg/strukturplaner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxobane	
Lufthavn - terminusbygg	
Lufthavn - hangar/terminalstraksjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kal	
Havneremner	
Havnelager	
Molo	
Navgassprutallesjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittgående annehusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert annehusbebyggelse	
Boligbebyggelse-bolikkbebyggelse	
Gaerleianlegg for bolig-fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittgående	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-bukk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Børnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturstasjon	
Forsamlingslokale for religionsutvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiebytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Rast/ottutvinning	
Størbrudd og masselutak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotellovernatting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Ideitanlegg	
Skianlegg	



1 Tegnforklaring reguleringsplan

Skolepatriel	
Ideitastasjon	
Nærleianlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytstane	
Andre ideitanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsytingsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snabtanlegg i sjø og vassdrag	
Snabtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthushaas/baderus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekkeplass	
Gårdsplass	
Parsellstige	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelend	
Kemalorium	
Nedrevdige bygg og anlegg for grav- og urnelend	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/foretning	
Bolig/foretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/industri	
Foretning/kontor/tjenesteyting	
Foretning/tjenesteyting	
Nærings/tjenesteyting	



4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nærværende
Flater	
Objekttype	
PbMålByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSkillingGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpAndringsGrense, RpJernomringGrense, RpBakgrunnsGrense, RpRegulertByde	
RpJuridiskLinje	
Regulert borteigrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygg- kulturenner, mm som skal bevaras	
Byggesgrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisklinje	
Regulert kant kjørstane	
Regulert kjørlelt	
Regulert parkeringslelt	
Regulert følgjengrøft	
Regulert støykjerm	
Regulert statenur	
Skilingsgrøfte	
Bu	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtligne vassdrag	



3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyte/øvingområde	
Foretninger	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og rekreasjonsområder samt reindrift (LNR)	
LNR-areal for nødvendige tilat for landbruk og reindrift	
nærings/viksomhet basert på grødens ressurser	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftdomål	
Reindriftformål	
LNR-areal for særskilt bolig-, frids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fridsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvern	
Vern av kulturmåne og kulturmåne	
LNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

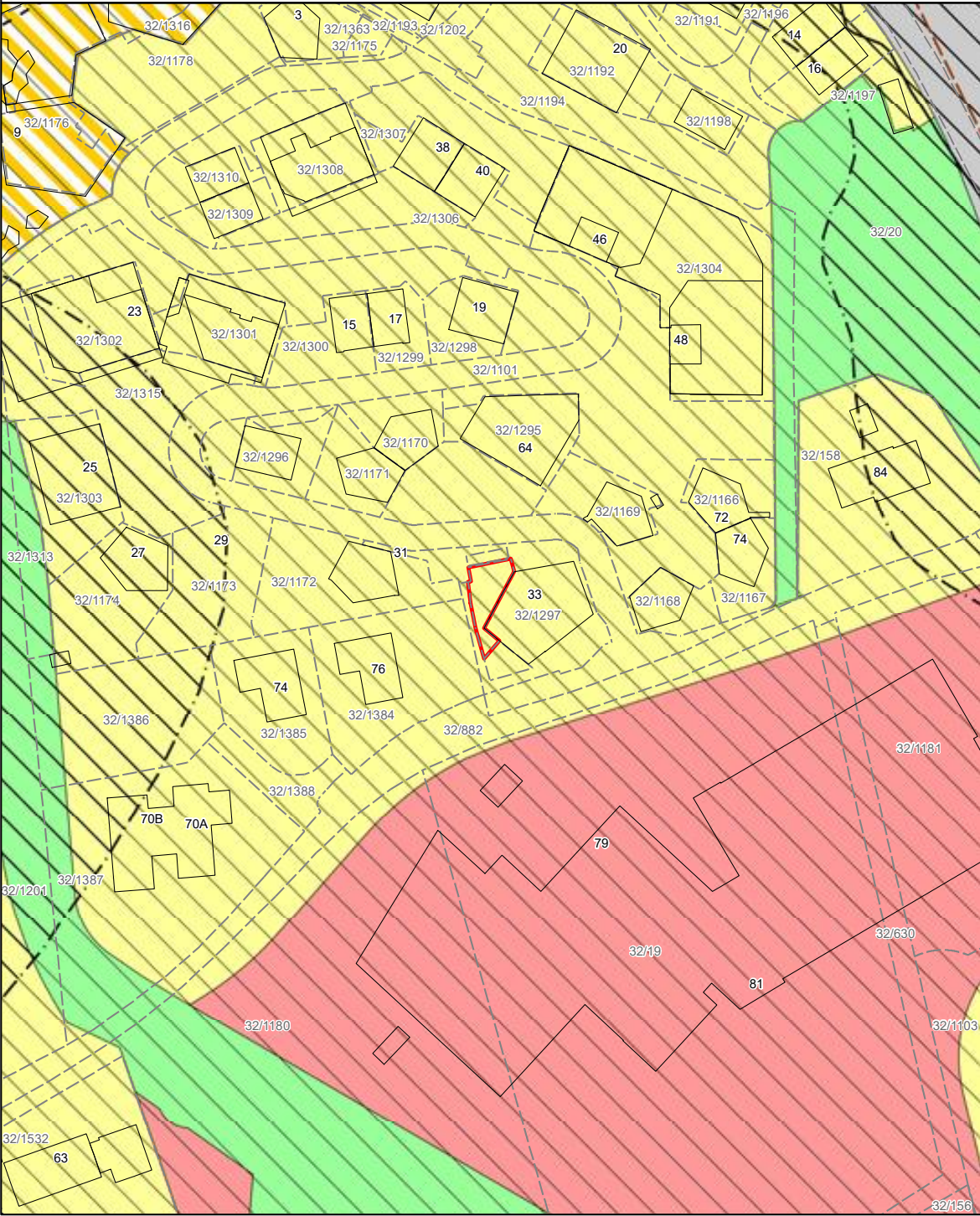
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Buk og vøm av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdiesel	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bled	
Havneområde i sjø	



Smabathavn	
Bayethavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lasertingsplasser	
Gylfalel eller oppvekstområde for yngel	
Avskuter	
Avskuturanlegg i sjø og vassdrag	
Avskuturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendeagring	
Drikkevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og varesport	
Badsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Flatesignatur, nærværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSkillingSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpJernomringSone	
RpAngittHensynSone	
RpAndringsSone	
RpDetaljeringsSone	

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



2 Tegnforklaring kommuneplan



1 Tegnforklaring kommuneplan



Flator	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone			KpArealGrense	
KpSikringSone			KpFareGrense	
KpStøySone			KpSikringGrense	
KpInfrastrukturSone			KpStøyGrense	
KpGjennomføringSone			KpGjennomføringGrense	
KpAnglitHensynSone			KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)			KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringsSone (Videretføring av reg.plan)			KpBestemmelseGrense	
			KpReguleretHøyde	

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjappesenter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rakettflitting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utsoppshsareal		
Gav og ureturd		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egenfor)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Frømåde		
Park		
Overvannsilakk		
Kombinerte grønnestrukturformål		
4. Forsvarøvt		
Forsværet		
Ulke typer militære formål		
Skytefælingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tttak for landbruk og reindrift, ut basert på gardsknyttet areal og eventuelt basert på gardsens ressurssgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vøm av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vøm av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankingsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havnemråde i sjø		
Småbåthavn		
Flåke		
Alvaktur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

1124 Sola kommune Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

- Parkering

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

- Frømåde

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

- LNFR-areal

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Friskt
- Andre sikringssoner- byggeforbud rundt kommunalteknisk anlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER 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 vegplanlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av deler i innfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av miljøressurser. Miljø som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærheten, primært til jordbruksformål
2. Før mer enn 25 boliger i nærheten planområdet kan tas i bruk må det være etablert bro over Varbergvegen ved Lillaerget.
3. Før nye boliger i nærheten planområdet kan tas i bruk må bussholdeplasser med leskur og tiliggende gang- og sykkelveg langs Kjølsberg ring være opparbeidet.
4. Boliger i nærheten delteitene B1 – B1' kan ikke tas i bruk før det er etablert undergang under Skadbergvegen ved kryss med Skadbergbakken, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og sørover frem til opparbeidet gang- og sykkelveg i nærheten bebyggelsesplan 0377 Kjølsberg terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg i nærheten bebyggelsesplan 0377 Kjølsberg terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til eventuelt ferdigstilte boliger i nærheten planområdet, og ramper og trapp til undergang gjennom F2, skal være opparbeidet før mer enn 25 boliger i nærheten planområdet er tatt i bruk.
5. Undergang under Skadbergvegen ved kryss med Skadbergbakken, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og sørover frem til opparbeidet gang- og sykkelveg i nærheten bebyggelsesplan 0377 Kjølsberg terrasse vestre del, felt B og D, gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen fra undergang og nordover frem til eventuelt ferdigstilte boliger i nærheten planområdet, og ramper og trapp til undergang gjennom F2, skal være opparbeidet før mer enn 25 boliger i nærheten planområdet er tatt i bruk.
6. Før det gis bruksstillatelse i nærheten planområdet øst for Skadbergveien skal gang- og sykkelveg langs Skadbergvegens nordre side opparbeides. Undergang under Skadbergvegen ved kryss mellom Skadbergvegen og Kjølsberg ring skal opparbeides før det kan gis bruksstillatelse for boliger i lun 3 og .4.

Side 2 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.2013

Dato for siste endring: xxx.xxxx

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0560

Saksnummer XX/XXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMAL MED PLANEN

Hensikt med planen er å tilrettelegge hovedsakelig for bolig og kombinert formål inkludert barnehage med tilhørende anlegg, grønnestruktur og infrastruktur.

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Vann og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annen utleppholtdsplass
- Bolig/forretning/kontor
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Veg
- Kjøreveg
- Gataun
- 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, flermannsboliger, blokker rundt tun
BA2	Byggeområde for annet kombinert formål	3-7	Småhus, flermannsboliger, blokker rundt tun, Næring 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 lewegger 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 (deler 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, lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. 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 utleies. Planen skal vise eksisterende og fremtidig lereng med terrassering, murer, støyskjerming, adkomst, gangforbindelser, arealer for opphold og lek, møblering, vegetasjon, materialer og overflater, kantavslutninger, beplantning, belysning, lewegger, 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 25	Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560
--------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxxxx
7. Alle bygg og uterom skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Nedvendig støyskjerming for hvert byggeområde med tilhørende tun, lekeplass og felles uteoppholdsareal, f § 2.3 skal ferdigstilles for boliger tas i bruk.	

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

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

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

- 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. Midertidig parkering kan tiltales.

- Lekeklassenormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen. 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.
- Før mer enn 50 boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må F2 være opparbeidet.

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

- Gang- og sykkelveg gjennom F1 fra planområdet for bebyggelsesplan 0377 Kjørberget terrasse vestre del felt B og D til tun 2 skal opparbeides samtidig med tun 2.

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

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

- Gangsti fra f_UT1 til tun 3 og videre langs f_UT3 skal opparbeides samtidig med tun 3.

- Gangsti mellom B15 og B12 skal opparbeides samtidig med tun 4.

- 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 (SF1, TA-2261) legges til grunn for gjennomføring av undersøkelsen. Det må dokumenteres at jorda tilfredsstiller grenseverdiene.

Side 3 av 25	Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560
--------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxxxx
-------------------	---

- Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge fordrøyningsplan. Planen skal være godkjent av kommunalteknikk.
- I forbindelse med søknad om tiltak innenfor hvert tun med tilhørende byggeområder, skal det foreligge en egen plan for hvordan trær markert som "Tre som skal bevares" i reguleringsplanen skal bevares gjennom utbyggingen av feltet, og frem til ferdigstøt er gift. Det skal også angis en ansvarstavende for dette.

Følgende byggeområder og fellesområder er tilknyttet angitte tun:

f_T1	B1, B2, B3	f_L1 og f_UT1	f_P14, f_P13
f_T2	B4, B5, B6, B7	f_L2, f_UT2	f_P12
f_T3	B8, B9, B10, B11	f_L2 og f_UT3	f_P15
f_T4	B12, B13, B14, B15	f_UT4, f_UT5	f_P11
f_T5	B16, B17, B18	f_L4	f_P9
f_T6	B19/K1, B19, B20	f_L3, f_L9, f_P25	f_P10
f_T7	B21, B22, B23	f_UT10	
f_T8	B24	f_UT9	f_P1
f_T9	B25, B26, B27	f_L7, f_UT10	f_P2, f_P7
f_T10	B28, B29, B30, B31	f_L6, f_L5	f_P3, f_P4, f_P8
f_T11	B32, B33, B35		f_P5, f_P6
f_T12	B36, B37, B38, B40		
f_T13	BA1, B39, B40	f_UT7	

BA1 tiltales søkt, bygd og tatt i bruk før øvrig bebyggelse rundt tun 13 såfremt boliger og barnehage har tilfredsstillende kvaliteter; parkering, adkomst, utearealer, tilkomst for brannvesen, søppefordrning og sikker avskjerming mot byggeområder.

Endomsgrenser tiltales innenfor hvert byggeområde justert innbyrdes. Grensene skal redegjøres for ved innsending av byggesøknad for alle byggeområder tilknyttet samme tun.

Det tiltales etablering av midertidig lekeplass for å ivareta krav til lekeplasser under utbyggingen. Midertidig lekeplass skal ha tilfredsstillende kvaliteter iht lekeplassnormen og skal kun godkjennes for 1 år av gangen.

Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørføringer for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Formingsveileder

Formingsveilederen er retningsgivende. Formingsveilederen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sola Kommune.

Side 6 av 25	Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560
--------------	--	-------------

Estetiske krav:

- Alle hus skal fremstå som tydelige og samlede hovedformer. Alle inngangspartier og balkonger/terrasser skal være skåret inn i hovedformen. På huskroppen skal det unngås balkonger, kamapper, påbygg, utsikk og elementer som stikker ut og forstyrr den rene og hele formen av huset.
- Alle boliger skal ha skrått tak trukket ned på min 3 sider (varianter av valmtak) der ikke annet er oppgitt. Det tiltales inntukkede takterrasser i takformen så fremt bygget fremstår som helt og fullt. Tak skal minimum være trukket ned en etasjehøyde i laveste punkt. Hissjakter tiltales ikke a slike opp over tak.
- Boligens hovedform skal kies med materialer i naturfarger. På tak og på fasader skal det benyttes samme materiale eller materiale med lik farge. Likneien må opprettholdes over hele byggets levetid. Det skal ryttes en kontrastfarge på inntrekkne flater.
- Parkeringsanlegg ikke ligger rett under overliggende blokk.
- Bygg rundt samme tun skal ha samme eller tilnærmet lik kledningsstype og kledningsfarge i samme fargenyansse. Boliger i samme rekke skal ha samme farge.
- Bygg som deles mellom tun viderefører kledningstype og fargenyansse for tak og for fasader til neste tun.
- Bygg i felt B28, B32 og B33 unntas fra krav om trekledning på tak.
- Forstøttningsmurer skal bygges i naturstein. Unntaksvis kan forstøttningsmurer bygges i betong der det ikke er plass til natursteinsmur. Trapper i lereng skal bygges i naturstein eller plassstøpes i betong.

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
§ 2.4.2 Krav til støyskjerming	
Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Dette skal dokumenteres i byggesøknaden	

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 uteareal for bolig være 52 dBA.

Ved vurdering av fasadetiltak for støy, skal alle støykilder tas i betraktning.

Støyskjærmer:

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 uteareal til barnehage kan det gjøres umtak nht høyde for å oppfylle krav.

Deler av friområdene kan ha høyere støylastning enn nedre grense for gul sone så lenge det øvrige beskyttede areal er stort nok i forhold til "Lekeplassnormen for Sola Kommune".

Støyskjærmer skal utføres som lødd mur, trekonstruksjon eller annet natumateriale, der nødvendig med støysorberende plate i midten.

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.

Det tillates tilpasning av skjerm angitt på reguleringsplan for å optimalisere plassering til bebyggelse.

§ 2.5 KRAV TIL MILJØKVALITET

Bærekraft

Sosial bærekraft skal vektlegges. Tun og lekeplasser skal prioriteres med spesielt kvalitetsfull og god opparbeidelse og være tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i alle nye bygg på felt B1-B20, B24 og B1F/K1 og fiaterregulert område. Nettstasjoner og undersentraler må være driftssatt med tilhørende ledningsanlegg før nye bygg kan tas i bruk.

Side 8 av 25	Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560
----------------------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxx
- Boliger i skrånende terreng skal ha kledning trukket ned til bakkenivå, dvs. avsluttes maksimum 30 cm over bakken. Det tillates ikke synlige grunnmurer annet enn for parkeringskjeller. - Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Høyden skal avtrappes mot hagen. Levegger/hekk mot naboelendom tillates plassert i nabogrense. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. - Blocker, flernærmsboliger og småhus skal ha lik uttrykk og formspråk - I fasader skal vinduer samies i større feltet eller sammenhengende rekker der mulig. - Overgang tak - vegg på hovedtønnen av huset skal løses uten takustikk, også der salakk tiltales. - Ved montering av antenner, paraboler etc skal disse plasseres i inntrukne arealer som f. eks balkonger og takterrasser. Montering utenpå fasadelivt tillates ikke. - Fritstående skiltreklame tillates ikke. Skiltling skal fremgå av søknad om igangsetteise.	

Krav til universell utforming/tilrettelegging for alle

- Bevegelsesaker, adkomstveger, kollektivstoppsteder og lekearealer skal tilrettelegges iht. universell utforming. Krav til siktforhold 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 siktforhold.
- Til sammen 40% av småhusbebyggelsen (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus) skal ha tilgjengelig boenhet. Minst 60 % av blokkbebyggelsen og flernærmsboliger skal ha tilgjengelig boenhet. Det frangår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde hvilke boliger som skal ha tilgjengelig boenheter.
- Nær gangveger, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner forsøkes unngått.
- 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 fra sør eller vest på privat uteplass.
- Kommuneplanens arealkrav til 20 m2 felles uteoppoldsareal for blokkleiligheter skal oppfylles. Deler av tun kan medregnes som felles uteoppoldsareal. Dette gjelder de deler av tun som ikke benyttes ti bladkomsparkering. Felles uteoppoldsareal og felles lekeplass kan også medregnes. Arealer skal opparbeides med møblering og beplântning og fremstå attraktivt for opphold.
- På eiendommer som grenser mot tun, felles grønt og friområder tillates ikke oppsetting av gjerder eller andre elementer som slenger mot sikt og adkomst. Innhegning rundt private hager skal utformes med vegetasjon eller umgås. Det tillates 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 eller lokal vindskjerming.
- Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppoldsareal.

§ 2.4.1 Mindre privat næringsvirksomhet

For boenheter på samme nivå som tilgrensende tun, kan bygningsmyndigheten, dersom det ikke er i konflikt eller til sjenanse for beboelse, gi tillatelse til etablering av næring integrert i egen bolig. Areal til næringsformal kan ikke oversiige 30 m2. Bygningsmyndigheten må i hvert enkelt tilfelle vurdere type næring og låeevnen for total næringsaktivitet i planområdet.

Side 7 av 25	Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560
----------------------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxx
Det skal tilrettelegges for jordvmeanlegg 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.	

Radon

Ved søknad om byggetillatelse skal det beskrives tiltak som hindrer radon i å trenge inn i bygningene.

Materialbruk

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på miljøhensyn ved valg av materialer både for bygg og utomhusanlegg. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer.

§ 2.6 KRAV TIL TRAFIKKREGULERENDE TILTAK OG PARKERING

Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.

Parkeringsdekning skal til enhver tid være oppfylt i området. Midlertidige plassering av gjesteparkering og korttidsparkering for barnehage tillates i anleggsperioden. Midlertidige plasser skal markeres.

Parkering

På feltet skal det være en kombinasjon av privat og felles parkering.

Per boenhet skal det regnes 1 privat parkeringsplass og 0,5 gjesteparkering. Ved utregning av parkingskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass. Gjesteparkeringsplasser kan deles mellom tun. Alle parkeringsplasser skal markeres. Parkeringsplasser på tun skal ha samme overflate som tunet for øvrig.

Privat parkering skal tilrettelegges integrert i boligen eller under bebyggelse/ terreng i regulerte fellesanlegg. Gjesteparkering kan plasseres på områder for parkering, annet vegareal, gatelun og områder til bolig med tilhørende anlegg. Gjesteparkering er angitt på plankart og i byggeområdernes bestemmelser. Plassering av parkeringsplasser tillates justert ved utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Fritstående garasjer, carporter er ikke tillatt.

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.

Side 10 av 25	Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560
-----------------------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
§ 3.1.7 B7 B7 skal bebygges med 3 boliger i rekke og fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.	
§ 3.1.8 B8 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.	
§ 3.1.9 B9 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.	
§ 3.1.10 B10 B10 skal bebygges med 3 boliger i rekke. Hus som står i rekke skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver skal unngås.	
§ 3.1.11 B11 B11 skal bebygges med en firemannsbolig. Firemannsboligen skal fremstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Firemannsbolig skal ha parkering under utragende boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring.	
§ 3.1.12 B12 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.	
§ 3.1.13 B13 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.	
§ 3.1.14 B14 B14 skal bebygges med en tomannsbolig. Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygg med felles tak med mulighet for innkuttet takterrasse.	

Side 12 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxxx
Bod 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. Fritstående boder tillates ikke.	
§ 3.1 Bygeområder: § 3.3.1 B1 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.	
§ 3.1.2 B2 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.	
§ 3.1.3 B3 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 samlende tak. For hus i rekke og firemannsbolig skal typisk rekkehusuttrykk med repeterende motiver unngås. Firemannsbolig skal ha parkering under utragende boligetasje, med nødvendig sikt for utkjøring. En gjesteparkeringsplass er planlagt innenfor byggeområdet.	
§ 3.1.4 B4 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.	
§ 3.1.5 B5 B5 skal bebygges med en blokk med felles garasje/carport for B4 og B5 under tunnivå. Alle boenheter skal være tilgjengelig boenhet iht TEK.	
§ 3.1.6 B6 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.	
Det tillates plassert fritstående bod på inntil 8m2 bod utenfor byggegrense. Bod skal tilpasses bebyggelse i uttrykk.	

Side 11 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
§ 3.1.21 B21 B21 skal bebygges med en frittstående enebolig. Enheten skal framstå som selvstendig med en klar og hel form og med 5 hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.	
§ 3.1.22 B22 B22 skal bebygges med en frittstående enebolig og to sammenhengende eneboliger. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Hver enhet skal framstå som selvstendig med en klar hel form med 5 hjørner. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.	
§ 3.1.23 B23 B23 skal bebygges med en firemannsbolig. Boligen skal framstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Firemannsboligen skal ha parkering på tunnivå, under utragende boligetasje. Parkeringen skal ha nødvendig sikt for utkjøring. To plasser til gjesteparkering ligger innenfor byggeområdet.	
§ 3.1.24 B24 Eksisterende 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 boenheterne skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Ved ny bebyggelse skal boliger løses med parkering integrert i bygningskroppen. Eksisterende innklaring skal beholdes. De to bygningene skal framstå med en klar og hel form. Kvalitetsfull eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Saltak tillates.	
§ 3.1.25 B25 B25 skal bebygges med to sammenhengende eneboliger. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Hver enhet skal framstå som selvstendig med en klar og hel form. Hver enebolig kan ha maks BYA: 110 m2.	
§ 3.1.26 B26 B26 skal bebygges med en 6-mannsbolig. Seksmannsboligen skal ha boenheter som skal være tilgjengelig boenhet iht TEK. Boligen skal framstå med en klar og hel form og med 5 hjørner. Bygget skal ha ett samlende tak. Saltak tillates. Seksmannsboligen skal ha parkering på tunnivå T11, under utragende boligetasje. Parkeringen skal framstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for utkjøring.	
§ 3.1.27 B27 B27 skal bebygges med en enebolig. Boligen skal framstå med en klar og hel form med fem hjørner. Ny boenhet skal være tilgjengelig iht TEK. Maks BYA: 110 m2.	

Side 14 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring PlanID 0560

1124 Sola kommune Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 3.1.36 B36

B36 skal bebygges 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 samlende tak. Saltak tilates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T13. Under utkragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 13. Parkeringen skal framstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for kjøring.

§ 3.1.37 B37

B37 skal bebygges 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 bebygges 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 bebygges 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 bebygges 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 tilates 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 bygningskropp. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Eksisterende beplantning og stengjerde 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: xxx.xxxx

§ 3.1.28 B28

B28 skal bebygges 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 tilates.

§ 3.1.29 B29

B29 skal bebygges 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 samlende tak. Saltak tilates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T12. Under utkragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 12. Parkeringen skal framstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for kjøring.

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

§ 3.1.30 B30

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

§ 3.1.31 B31

B31 skal bebygges 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

Firemannsboligen skal framstå som ett samlet bygg med ett samlende tak. Nye boenheter skal være tilgjengelige iht TEK. Firemannsboligen skal ha parkering på tumnivå, under utkragende boligetasje. Parkeringen skal ha nødvendig sikt for kjøring. To gjesteparkeringsplasser skal legges på tomt for firemannsbolig.

§ 3.1.32 B32

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

§ 3.1.33 B33

B33 skal bebygges 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 tilates.

§ 3.1.35 B35

B35 skal bebygges 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

§ 3.1.36 B36

B36 skal bebygges 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 samlende tak. Saltak tilates. Seksmannsboligen skal ha parkering i kjeller med adkomst fra tun T13. Under utkragende boligetasje skal det legges til rette for 4 gjesteparkeringsplasser på samme nivå som tun 13. Parkeringen skal framstå integrert i bygningskroppen, med nødvendig sikt for kjøring.

§ 3.1.37 B37

B37 skal bebygges 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 bebygges 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 bebygges 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 bebygges 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 tilates 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 bygningskropp. Boligen skal framstå med en klar og hel form. Eksisterende beplantning og stengjerde 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: xx.xx.xxxx

Minimum 800 m2 BRA skal benyttes til allmenntilgjengelig formål – barnehage. Barnehage 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 barnehagen 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 barnehagen 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 barnehage og kollektivknutepunkt.

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

§ 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 nordstlig 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 tilates 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 flerbruksall.

§3.5 Lekeplass

De ulike lekeplassene i planområdet skal ha ulike lekeutbud. 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 forngivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, ustyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer for anleggsstart.

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
§3.8 Tekniske anlegg Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse eller integreres i bebyggelse. Nettstasjon er angitt på plankart som o_E1 og plassert i F2. Oppstillingsplass for servicekjøretøy er på o_V1. Lekeplass skal ikke plasseres nærmere nettstasjon enn 30 meter. Trykkøkningsstasjon 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. Varmesentral for vannbåren varme er plassert i tilknytning til parkeringskjeller for BA1 og angitt som o_E1.	
§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, 2. ledd nr.2)	
§4.1 Gate/tun 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 byggestillatelse for det tilhørende byggeområdet. Her skal tiltak for trafikksikkerhet inngå. 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. 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. Kjørebane i tun 5-13 skal markeres med kantstein med høydesprang til omkringliggende tunområde. Kjørebane i tun 1-4 skal markeres med stående granittkantstein med høydesprang til omkringliggende tunområde.	
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 randsone 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 sentralt på tunet skal det plasseres en hovedoppholdssone og tuntre.	
Side 20 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
§ 4.2.1 Kryssning Areal i tilknytning til kryssning i plan over Kjelsberg Ring skal opparbeides med fartsreducerende tiltak og som miljøgate med skifte i belegning. Rekkverk og gjerder langs interne veier tillates ikke. § 4.2.2 Adkomstvei flaterregulert område I det flaterregulerte delområdet kan det etableres ankomstveier fra Jarnholmvegen til maksimalt to tun med maksimalt 25 boenheter i hvert tun. Innkjørsler kan flyttes maksimalt 10 m i.f.t. tegning. Kryssning av Skadbergvegen skal opparbeides som undergang ved kryss ved Skadbergbakken og nord for kryss ved Kjelsberg Ring. For områdene B24, B41 og B42 kan eksisterende hus bruke eksisterende adkomster. Nye boliger i B42 må etablere ny adkomst via internveg og ikke fra Skadbergbakken. §4.3 Areal for annen veggrunn- grøntareal Annen veggrunn-grøntareal skal fremstå grønn. Beplantning skal være med vekster med lav høyde. Innenfor områder regulert som annen veggrunn kan det opparbeides støyskjermingsiltak iht planer utarbeidet av fagkyndige. For å gi god lesbarhet av trafikkbildet i områder der støyskjerm ligger mellom veg og gang- og sykkelveg, skal det etableres en lav forlengelse av skjermen med likt uttrykk. Inn mot kryss og avkjørsler skal støyskjerm mellom veg og gang- og sykkelveg trappes ned i tilstrekkelig avstand fra kryss og avkjørsler, for å skape nødvendig sikt og kontakt mellom kjørende og gående og syklende før kryssingspunktet. §4.4 Gang- og sykkelveg Følgende traseer utgjør en overordnet gang- og sykkelveg struktur og skal opparbeides med tre meter fast dekke. • gang- og sykkelveg mellom Skadbergbakken og Kjelsberg ring langs f_UT10 og BA1. • gang- og sykkelveg gjennom F2 frem til internveg mellom tun 5 og tun 13. • gang- og sykkelveg mellom BA1 og B28 • gang- og sykkelveg langs Skadbergveien	
Side 22 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxxx
§3.5.1 Lekeplass f_L1 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.	
§3.5.2 Lekeplass f_L2 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.	
§3.5.3 Lekeplass f_L7 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.	
§3.5.4 Lekeplass f_L9 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	
§3.6 Uteoppholdsareal Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av annen uteoppholdsplass. Retningslinjer er definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utsyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer for anleggstart. Støyskjerming tillates plassert i annen uteoppholdsplass. § 3.6.1 f_UT2 F_UT2 skal opparbeides med lekeapparater, sittegruppe og beplantning. Beplantning skal plasseres slik at det skaper en buffer mot private oppholdssoner for blokkene. Beplantning skal fremstå frodig. Det skal legges opp til beplantning langs rekkverk mellom f_UT2 og f_P12. § 3.6.2 f_UT4 F_UT4 skal opparbeides med sittegruppe og beplantning. Beplantning skal plasseres slik at det skaper en buffer mot private oppholdssoner for blokken. Beplantning skal fremstå frodig. Det skal legges opp til beplantning langs rekkverk mellom f_UT4 og f_P11. § 3.6.3 f_UT10 Eksisterende vegetasjon og bunndekke skal i størst mulig grad bevares i sør i f_UT10. .	
§3.7 Nedgravde avfallscontainere Det skal etableres fellesanlegg for avfallshandtering med nedgravde avfallscontainere. Det skal legges tilrette for en miljøstasjon i området mellom tun 5 og tun 6.	
Side 19 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 26.09.2013 Dato for siste endring: xxx.xxxx
Tun over parkeringskjeller skal dimensjoneres for å gi plass til og tåle brannvesenets stige/snorkelbil samt soner med vekstlag. § 4.1.1 T3 Fartsdempende tiltak skal inngå i utforming av tun. § 4.1.2 T4 Tun 4 skal være tilrettelagt med snuhammer for lastebil. Høydeforskjell på tun skal tas opp med trapp i tuneis servestre hjørne. Trappen skal utføres i et høyverdig materiale som for eksempel stein eller betong og utformes med sittemuligheter. Tun over parkeringskjeller skal dimensjoneres for å gi plass til og tåle brannvesenets stige/snorkelbil samt soner med vekstlag. § 4.1 T5 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. § 4.1.4 T6 Oppholdssone kan legges til lekeplass L9 og L3. Det kreves ikke tuntre på T6 pga underliggende parkeringskjeller. § 4.1.5 T7 Deler av beplantning og sittegruppe kan løses innenfor lekeplass L5. Det kreves ikke tuntre. § 4.1.6 T10 og T11 Krav til benker økes med 3 lm pr. tun. § 4.1.7 T13 Det kreves ikke tuntre på tun 13 pga underliggende parkeringskjeller. .	
§4.2 Areal for veg Alle interveier er offentlige. Alle internveier skal ha fall iht universell utforming og kunne benyttes som hovedtraseé gjennom boligfeltene for bevegelseshemmede. På interne veier skal det benyttes et vegprofil med totalt 5m bredde. 1.5m av bredden skal være fortau markert med skråoverkjørbar, opphevet kantstein. Der internvegen går inn i et tunområde skal overflaten på veien samsvare med overflaten på tunet. Det skal ikke være høydesprang i overgangen mellom vegbane og tun. Asfalt tillates ikke inne på tun. §4.2 Areal for veg Alle interveier er offentlige. Alle internveier skal ha fall iht universell utforming og kunne benyttes som hovedtraseé gjennom boligfeltene for bevegelseshemmede. På interne veier skal det benyttes et vegprofil med totalt 5m bredde. 1.5m av bredden skal være fortau markert med skråoverkjørbar, opphevet kantstein. Der internvegen går inn i et tunområde skal overflaten på veien samsvare med overflaten på tunet. Det skal ikke være høydesprang i overgangen mellom vegbane og tun. Asfalt tillates ikke inne på tun.	
Side 21 av 25 Reguleringsplan for Skadbergbakken endring	PlanID 0560

1124 Sola kommune

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

§5.1 Frområder
Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av frområdene i henhold til Sola kommunes gjeldende normer. Retningslinjer er definert i formgivningsveileder. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utsyr. og materiellbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer for anleggsåret iht rekkefølgebestemmelser.

Ved utforming av alle tiltak i frområdet 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 frområder og på lekeområder som avgrensende elementer og lekeelementer.

Eksisterende steingjerder skal opprettholdes der disse ikke representer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisksjoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden.

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

Innenfor frområdene tiltales bygg med tilknyting til områdets funksjon samt nettsasjon. Disse må terrengtilpasses.

Innenfor frområdene tiltales 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 støyskjermingsstilla skal plasseres langs balløkkas ytterkanter.

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

§5.1.3 t_ F3
Det skal kartlegges status på større trær innenfor t_ F3 og det skal gjøres en vurdering av fagkyndige om noen skal beholdes. F3 skal fremstå med en grønn t'rekke. 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.xxxx

- 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 tiltales traktorkjøring 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. Gangsten er knyttet til f_ L2
- Gangsti fra T10, gjennom f_ L7 til gang og sykkelvei mot vest. Gangsten er knyttet til f_ L7
- Gangsti mellom T6, gjennom f_ L9, f_ UT7 til T13. Gangsten 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 gangareal 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 tiltales etablering av midlertidige snuhamner der innriving 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. Terrengimpre skal gjøres så minimale som mulig nær avmerkede trær. Trær som skal bevares skal gis nødvendig skjerming mot anleggsområde.

I feller med eksisterende vegetasjon skal det gjøres en statusvurdering på store trær av fagkyndig person. Verdifulle store trær skal i frområder 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 lekeareal ute. Her skal nok trær bevares slik at uteareal 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.xxxx

§6.1 Frisksone ved veg
I områder vist som frisksone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tiltales.

§6.2 Andre sikringsoner- byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg.
Innenfor området regulert til byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg tiltales 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 igangsettes. Absolutt minimumsavstand mellom bygninger og hovedledninger er 2,0 meter.

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

Side **25** av 25

Reguleringsplan for Skadbergbakken endring

PlanID 0560

original.

VEDTEKTER

For

Sameiet SANDANGERSVINGEN 33

Sist endret på sameiermøte 17.1.2017.

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet SANDANGERSVINGEN 33

Sek	Formål	Sameiebrøk	Etasje	Adresse
1	Bolig	133	1-2-3	Sandangersvingen 33 H 1.1
2	Bolig	169	1-2-3	Sandangersvingen 33 H 1.2
3	Bolig	147	1-2-3-4	Sandangersvingen 33 H 2.2
4	Bolig	176	1-2-3-4	Sandangersvingen 33 H 2.3
Total		625		

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 32 bnr 1297 i Sola kommune ligger i sameie mellom de 4 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheteres sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Hver boenhet disponerer en bod i kjeller og på inngangsplanet. Det er også en biloppstillingsplass markert på tegning til hver leilighet på fellesarealet.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Standardvedtekt eierseksjonssameier Juridisk v 07.10.2008

Standardvedtekt eierseksjonssameier Juridisk v 12.09.2006

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 6) behandle forslag fra styret og
- 7) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en

framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameietmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en samcier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameier (leier eller annen bruker).



Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601853675

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
948243113	SOLA KOMMUNE	Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1124	32	1297

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	32	1297	1	133 / 625	Ja	Ja
1124	32	1297	2	169 / 625	Ja	Ja
1124	32	1297	3	147 / 625	Ja	Nei
1124	32	1297	4	176 / 625	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Doknr: 523764 Tinglyst: 11.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

19.05.2015 10.54

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attestingstidspunkt 2026-05-27 14:27

Side 2 av 12

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Adresse	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1124 Sola		32	1297

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968757954	Block Watne AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	133	68		13				25				37			
2	169	68		14				26				38			
3	147	13		15				27				39			
4	176	13		16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 625				= nevner: 625											

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Plikt til medlemskap i velforening med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer. Sola Kommune, 948 243 113, har rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Lyse Energi, 980 335 178, og Telenor, 976 967 631, kan plassere kabelskap/gatelys/kabler og vedlikeholde dette. Solidarisk vedlikehold av felles stikkledninger, vei og gjerde/støyskerm.	

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006



Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attestingstidspunkt 2026-05-27 14:27

Side 3 av 12

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter		
Sted, dato Oslo den 22/4-15	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) E Her fullmakt. Ole Teet D. Gjervik	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	BLOCK WATNE AS Ole Teet Adm. direktør	Org.nr. 968 757 954 Dorte Gjervik Økonomisjef



Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

Side 4 av 12

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameietotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

32 1297

Sola kommune

Dato

Stempel og underskrift

30.04.2015

Sola Kommune

Avdeling arealbruk

Ru Omland

Kuus

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Belt kopi 23/4-15
Penny

Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

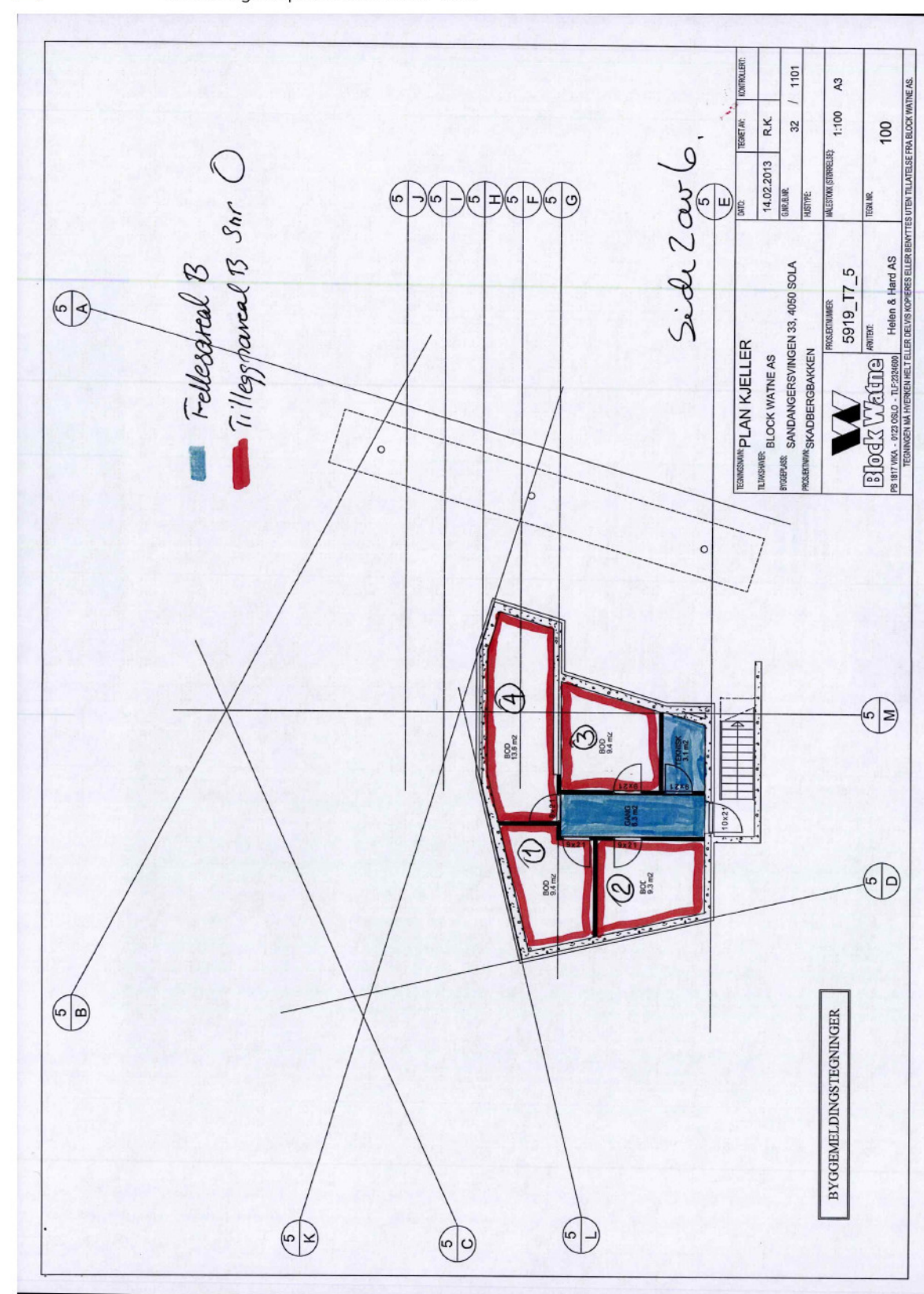
Side 5 av 12

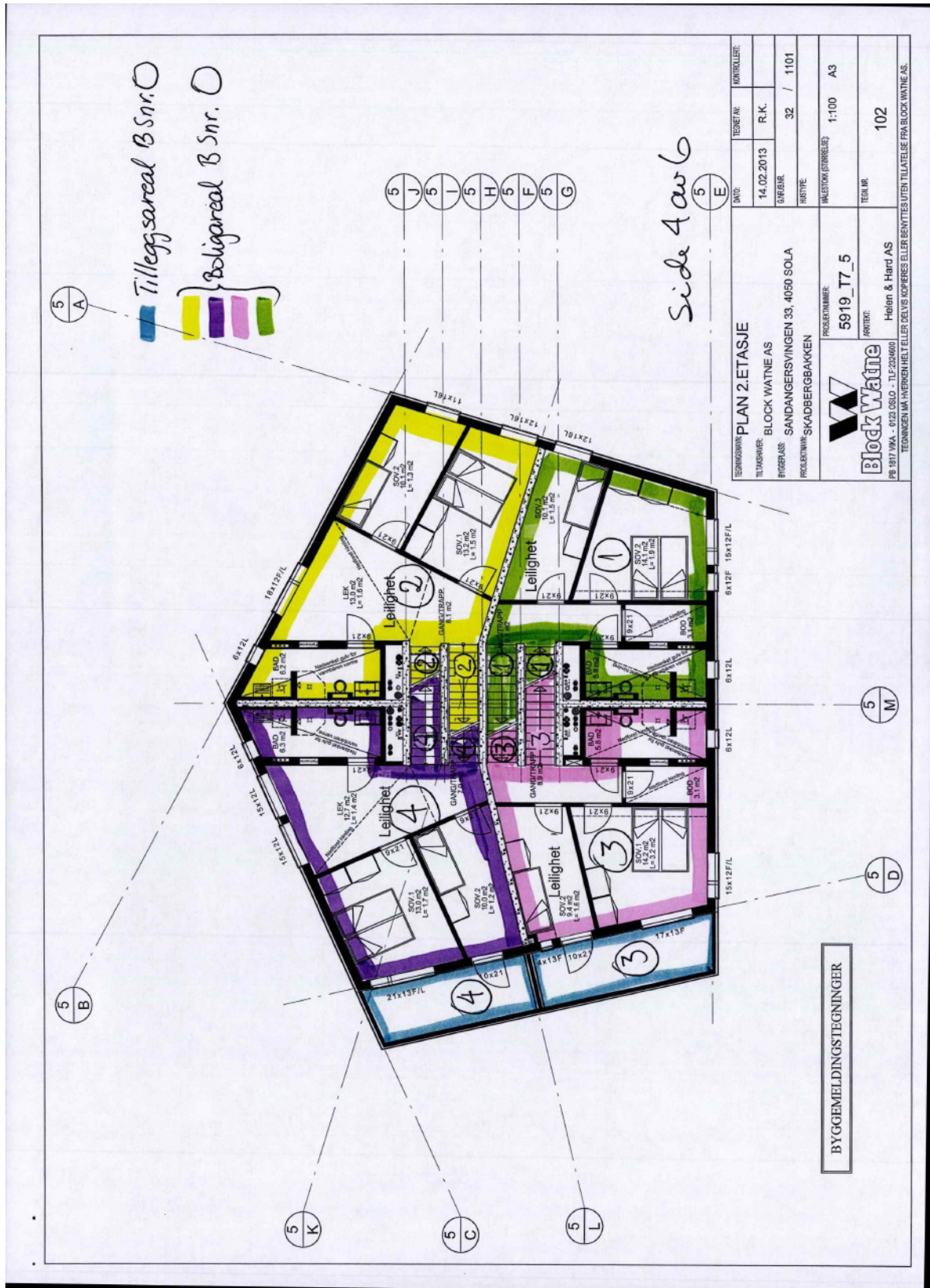
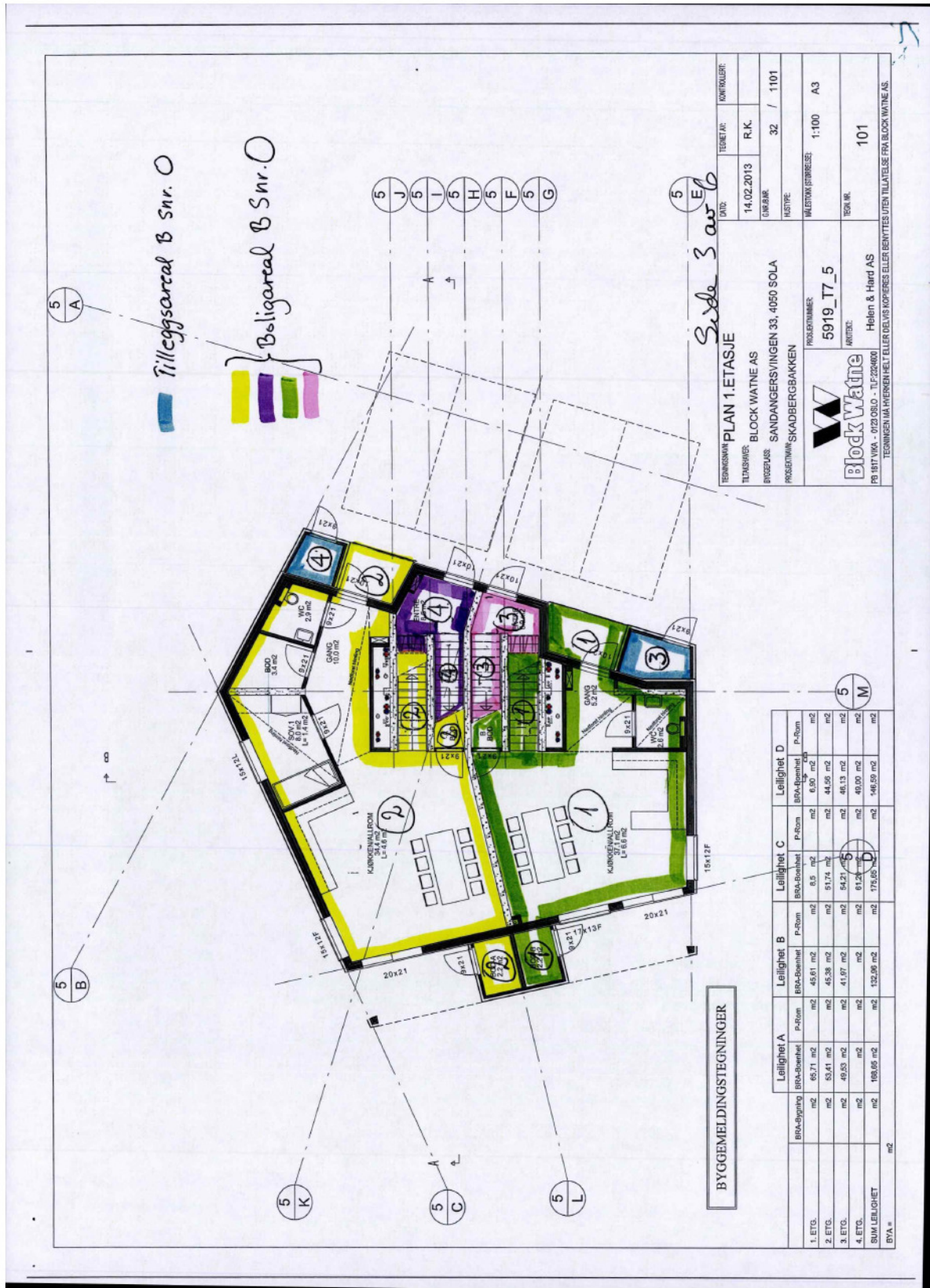
106

SANDANGERSVINGEN 33

PROAKTIV.NO

107







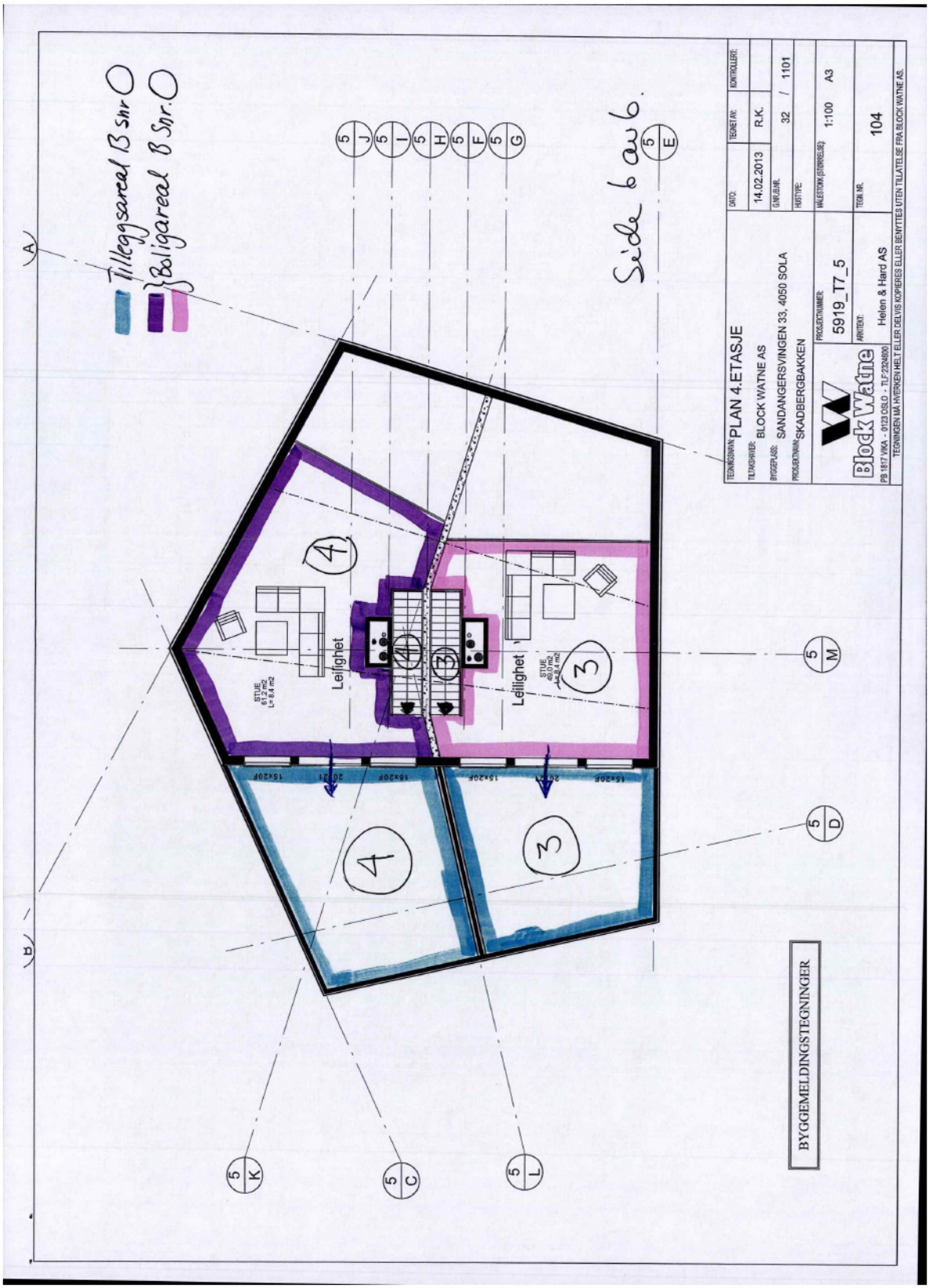
Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

Side 10 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

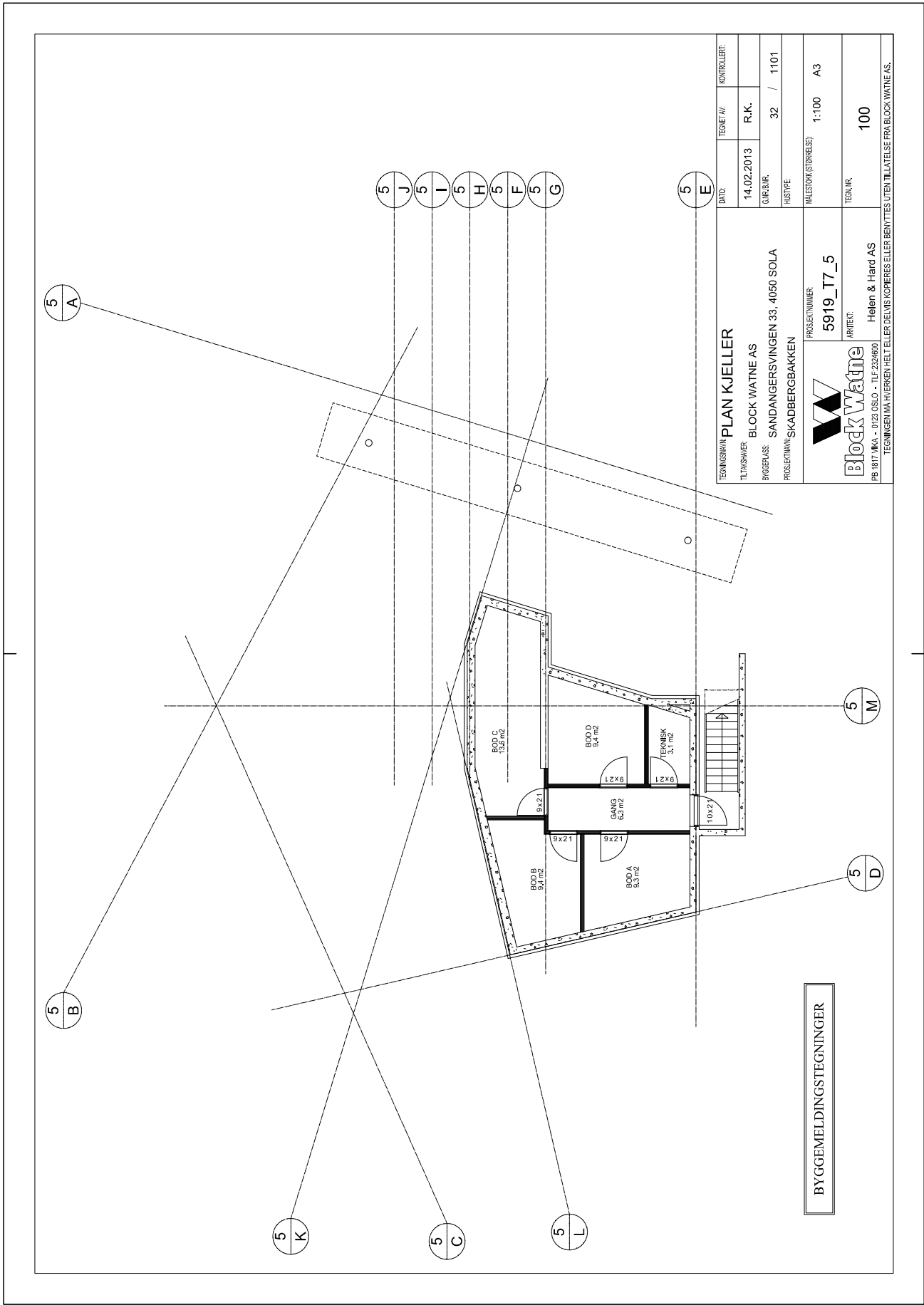
Side 11 av 12

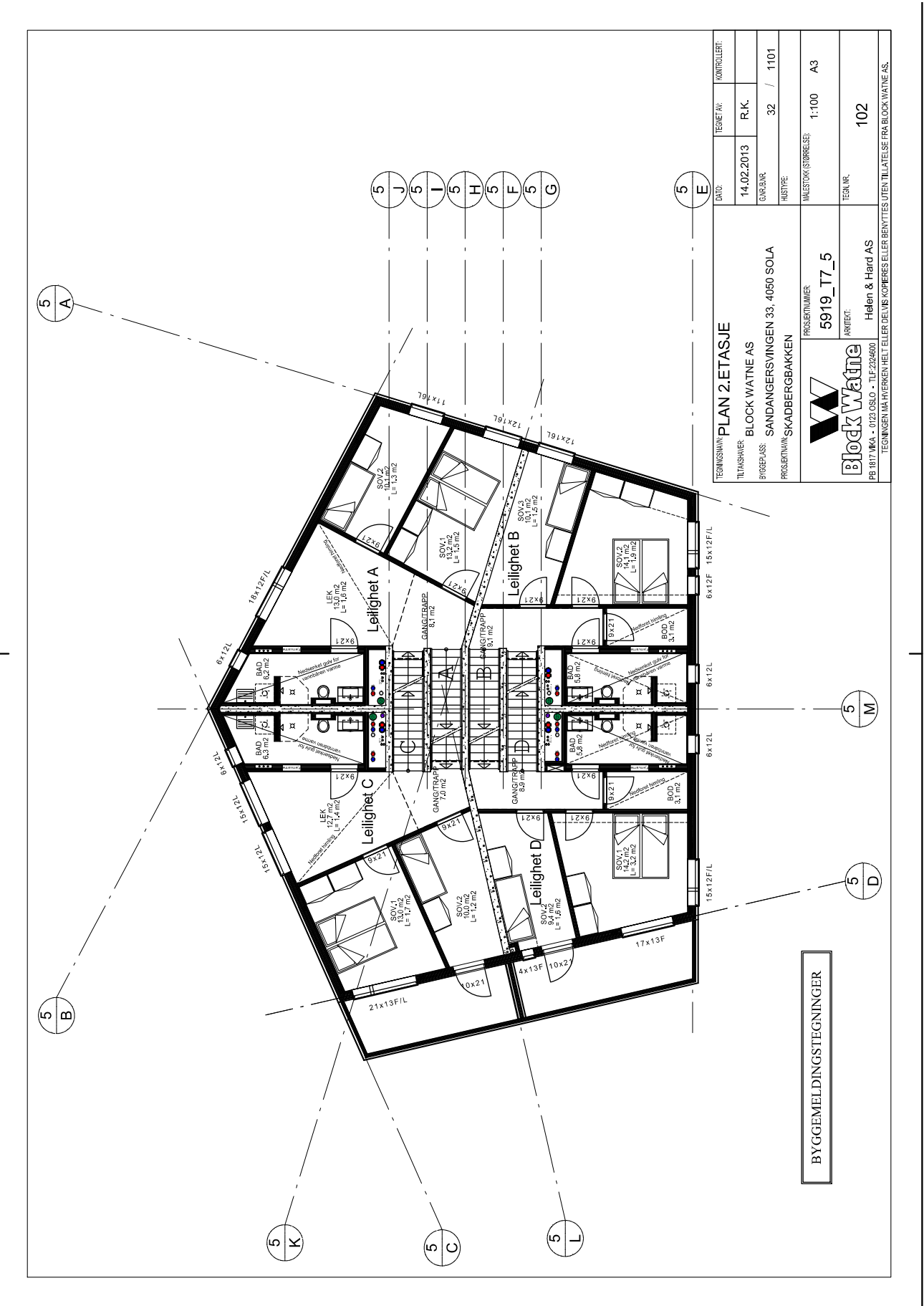
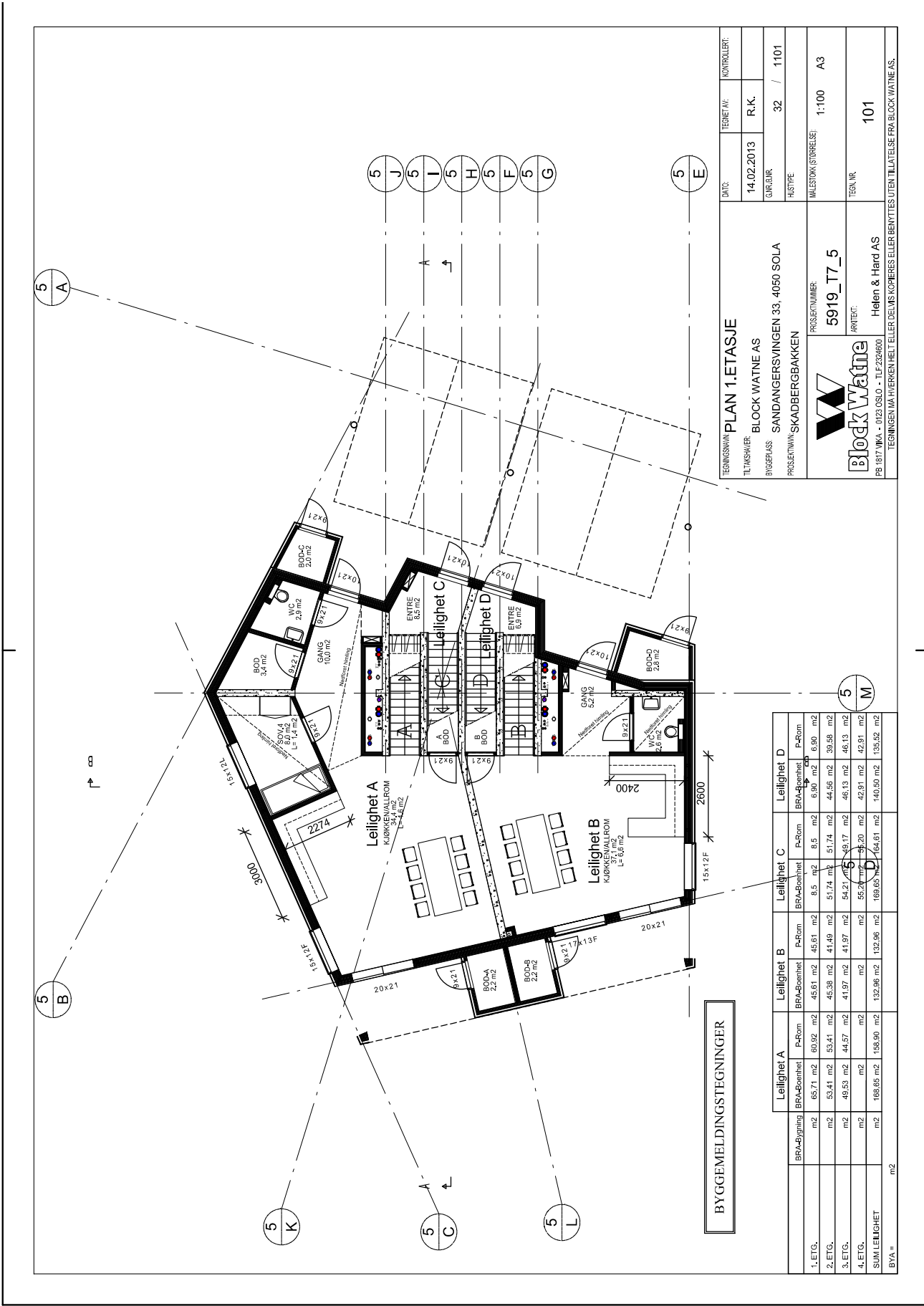


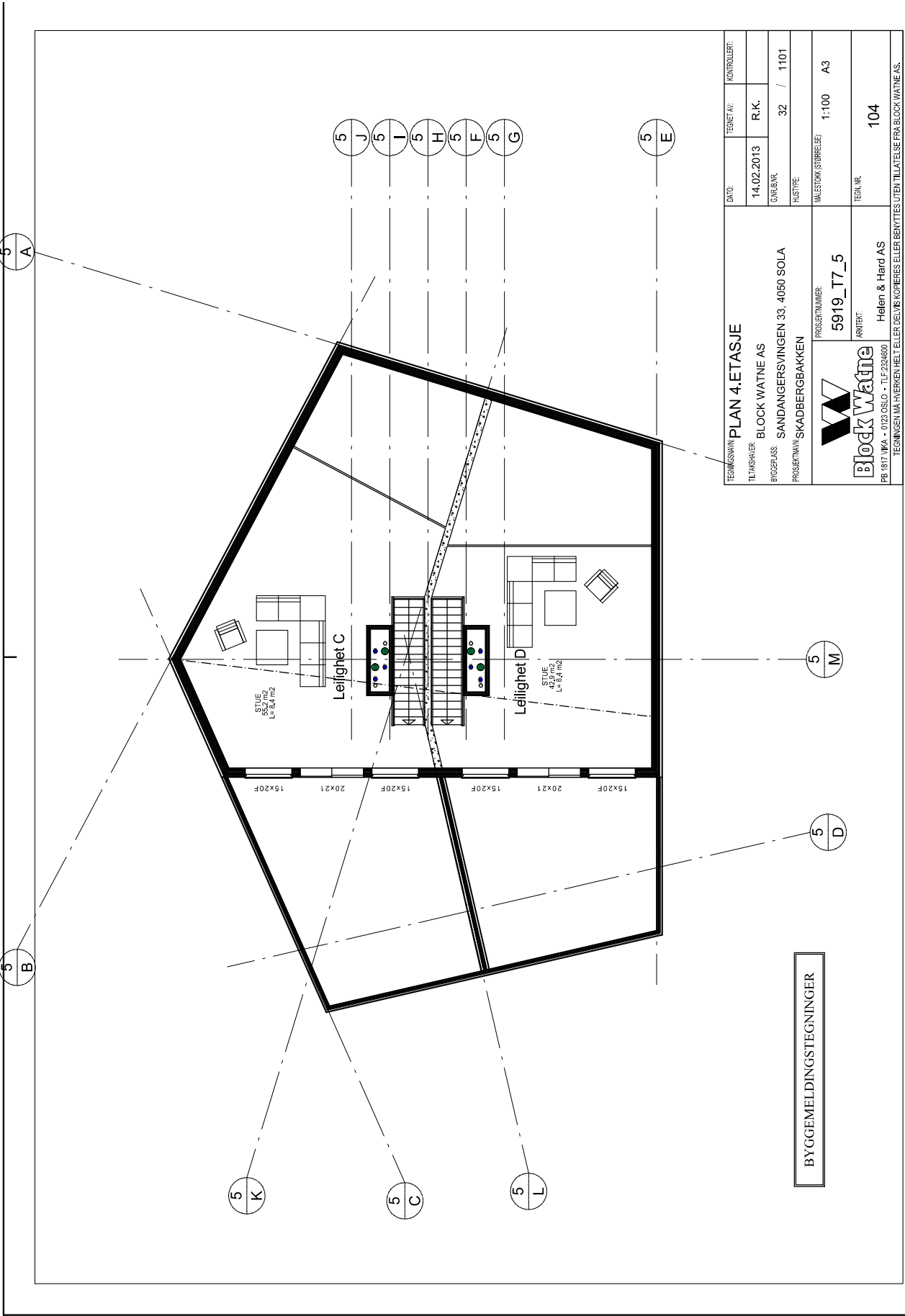
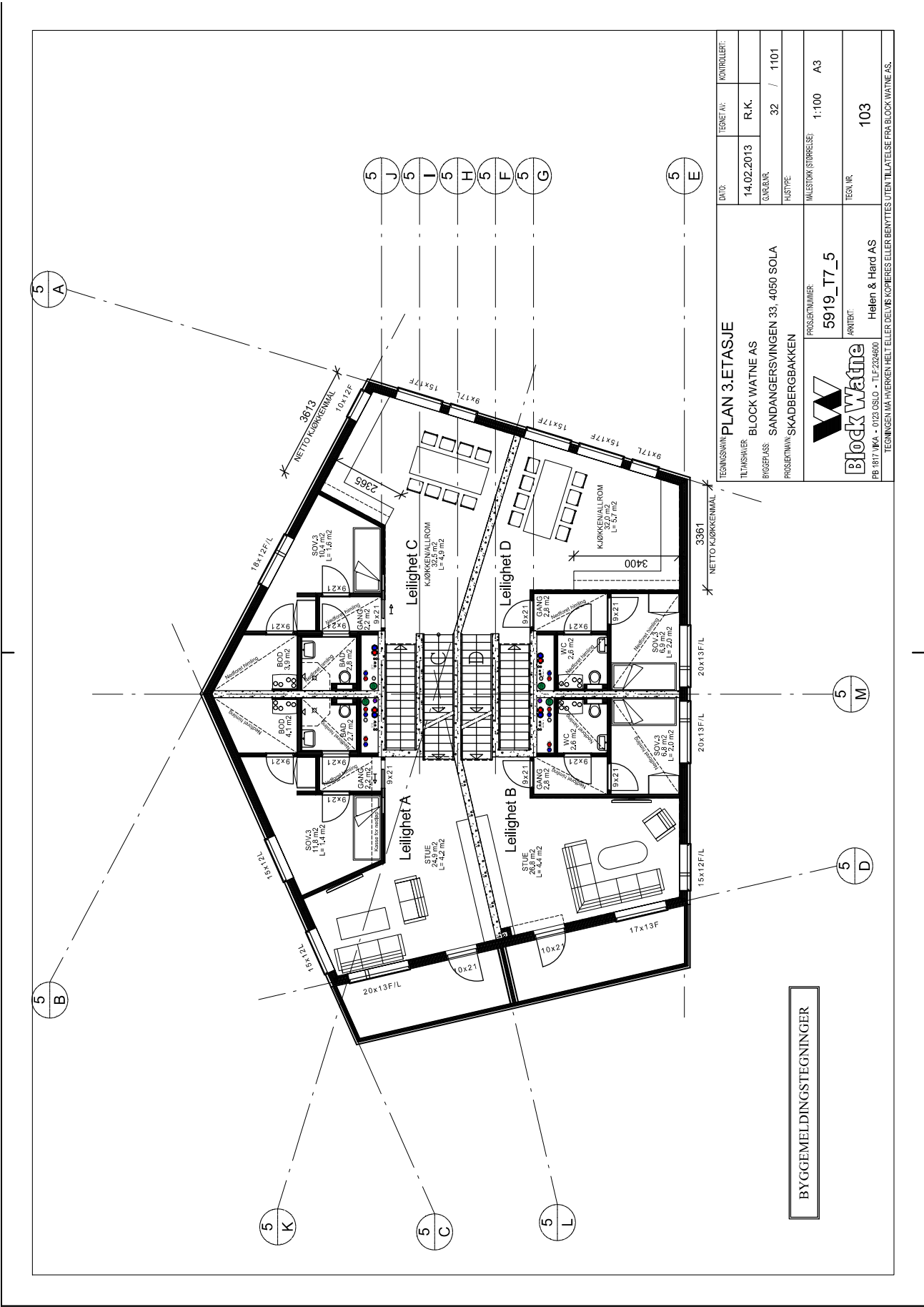


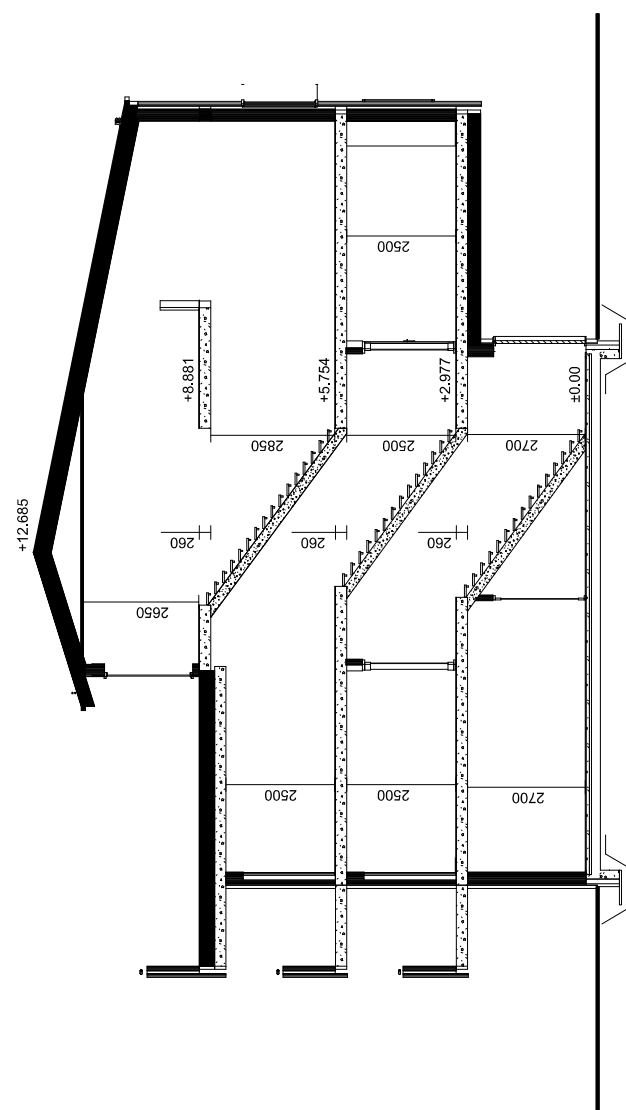
Attestert kopi av dok.nr. 2015/523764/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

Side 12 av 12





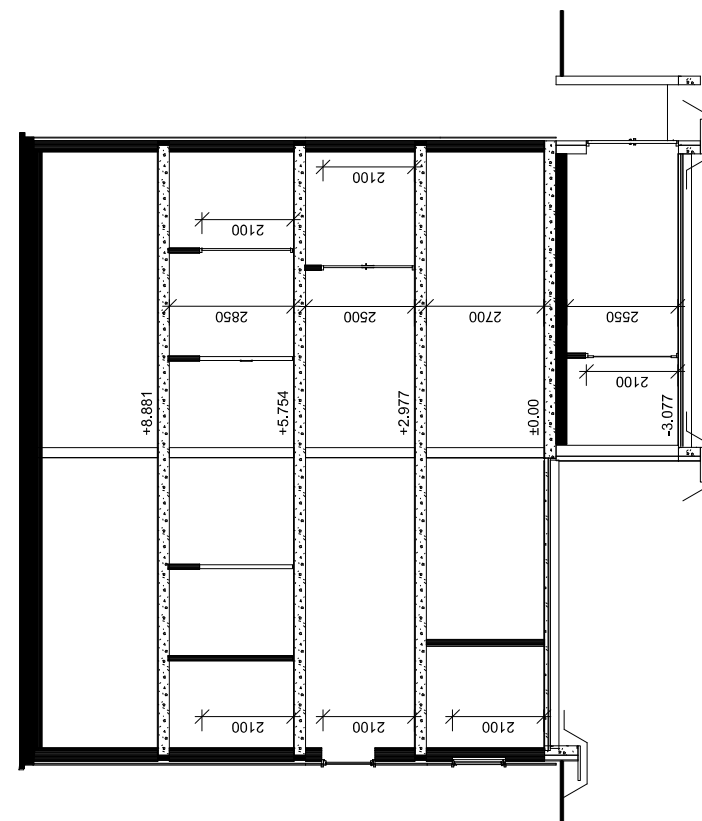




SNITT A-A

[illegible]

BYGGMELDINGSTEGNINGER



SNITT B-B

[illegible]

BYGGMELDINGSTEGNINGER

FASADE MOT SØR-ØST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

f	Bytter der	05.02.2013	S.B.	Q.H.
		Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
Rev:	Beskrivelse:			
TEGNINGSNUMMER	FASADE1			
TLKASNER	BLOCK WATNE AS			
BYGGEFAS	SANDANGERSVINGEN 33, 4050 SOLA	14.02.2013	R.K.	J.S.
PROSJEKTNUMMER	SKADBERGBAKKEN	G.M.B.M.	32	/ 1101
		HUSTYPE		
		MALESTON (STORRELS)	1:100	A3
		TEGN. NR.	107	
TEGNINGEN MÅ KONTROLLERES ELLER DELS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

FASADE MOT NORD-VEST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

f	Bytter der	14.02.2013	R.K.	
		Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
Rev:	Beskrivelse:			
TEGNINGSNUMMER	FASADE2			
TLKASNER	BLOCK WATNE AS			
BYGGEFAS	SANDANGERSVINGEN 33, 4050 SOLA	14.02.2013	R.K.	
PROSJEKTNUMMER	SKADBERGBAKKEN	G.M.B.M.	32	/ 1101
		HUSTYPE		
		MALESTON (STORRELS)	1:100	A3
		TEGN. NR.	108	
TEGNINGEN MÅ KONTROLLERES ELLER DELS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



FASADE MOT SØR-VEST

TEKNISSKEMME	FASEAD3	TEKNET AV	KONTROLLERT
TILLAGSHVER	BLOCK WATNE AS	14.02.2013	R.K.
PROSJEKT	SANDANGERSVINGEN 33, 4050 SOLA	OBJEKT NR.	32 / 1101
PROSJEKTNR.	SKADBERGBAKKEN	HESTYPE	
		PROSJEKTNUMMER	5919_T7_5
		HAUSTEXT:	1:100 A3
		TEK. NR.	109
		Helen & Hard AS	
			
18.177.MNA - 0122.05.0 - TIL 2204067 TEKNINGEN HAR PÅRKENNET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

BYGGMELDINGSTEGNINGER



FASADE MOT ØST

[illegible]

BYGGMELDINGSTEGNINGER





FASADE MOT SØR-VEST

[illegible]

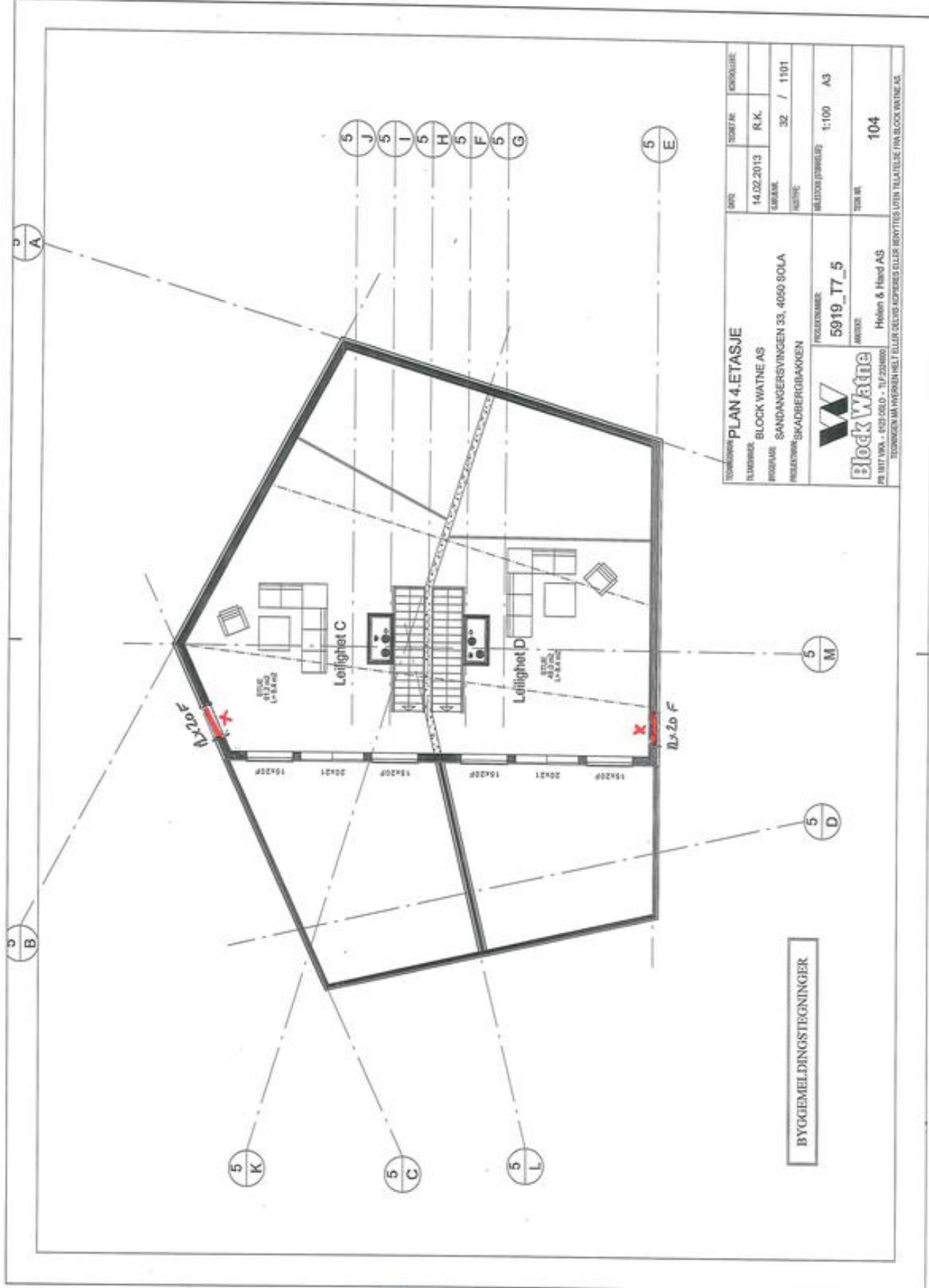
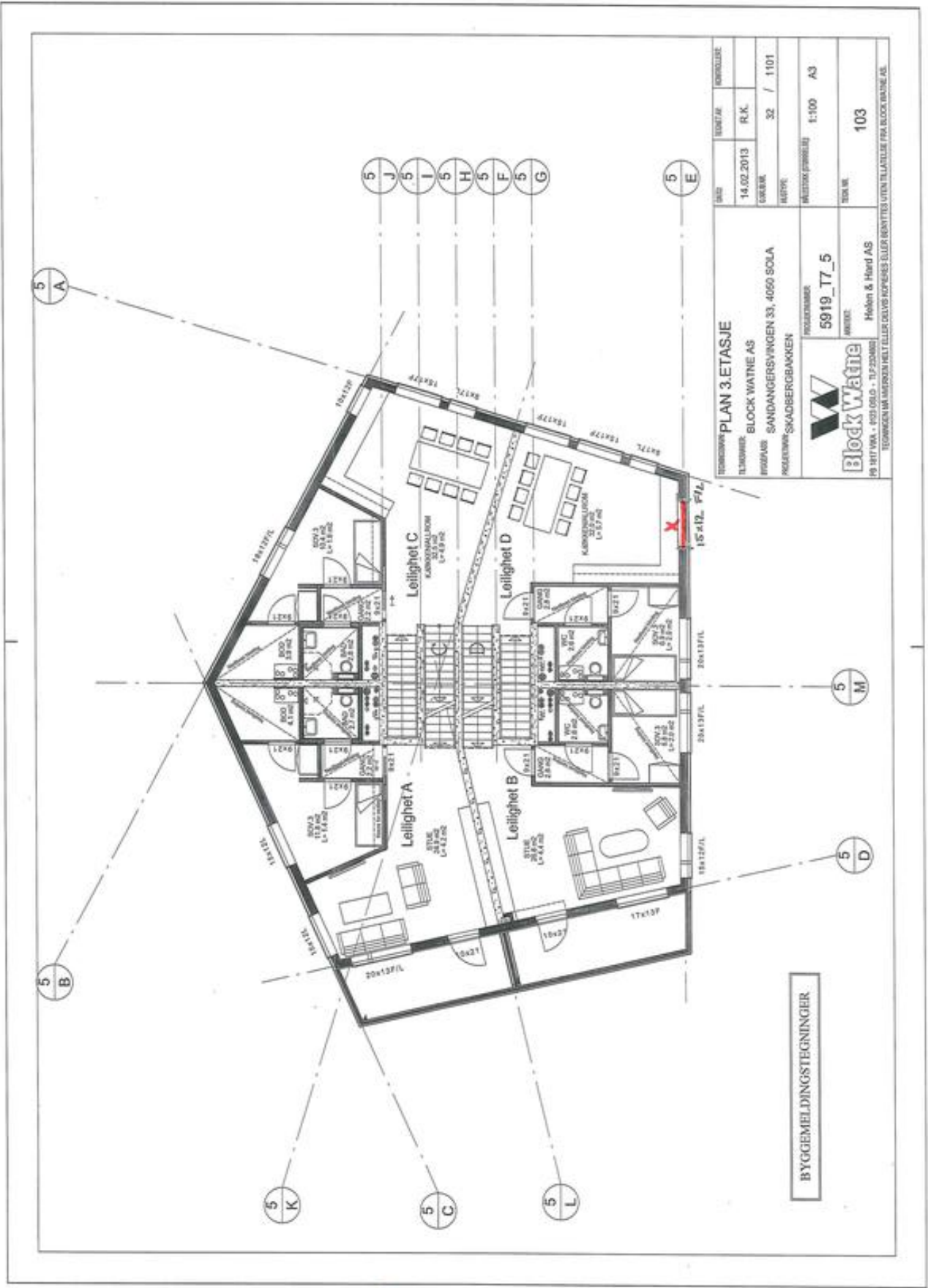
BYGGMELDINGSTEGNINGER



FASADE MOT ØST

TECHNOMAN	FASADE4	SAID	FINST AF	REINTELLPE
TECHNOMAN	BLACK WAYNE AS	14.02.2013	R.K.	
PROSAS AS	SANDANGERSVINGEN 33, 4050 SOLLA	SLUB.NR.	32	/ 1101
PROSAS AS	SKIBERGEBANKEN	RETYPE		
	PROJEKTNAMER	5919_T7_5	1:100	A3
	RETYPE			
	Black Wayne			110
	FOR 181720A - F43 G033 - 17 2530003			
	TEGERSHØIEN 110 VEDVANGSVEI 1101			
	TEGERSHØIEN 110 VEDVANGSVEI 1101			

BYGGMELDINGSTEGNINGER





Block Watne AS
Postboks 1817 Vik
0123 OSLO

Vår dato	Vår ref	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.:
06.06.2017	17/46 - 2	GBNR-32/1101, HIST-14/5042	Eli Osaland Muis	

FERDIGATTEST

Byggestedsadresse: Sandangersvingen 33, LEILGHET A, B ,C OG D , GNR. 32 BNR. 1297
Tiltakets art: Firemannsbolig
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Ansvarlig søker: BLOCK WATNE AS

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 30.05.2017

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

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

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

Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

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

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 forsikringsselskapet 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.



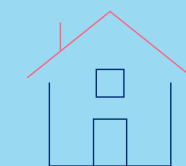
Hva koster forsikringen?

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sandangersvingen 33, 4050 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1297, snr. 2 i Sameiet Sandangersvingen 33, oppdragsnr.: 1220260060
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

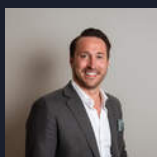
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



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