

aktiv.



Tronholberget 26, 4051 SOLA

**Lækker og påkostet
selveierleilighet med innglasset
balkong - 3 soverom - Parkering i
anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 Sola. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 640,-
Total ink omk.: Kr 6 653 640,-
Felleskostn.: Kr 4 936,-
Selger: Jan Inge Aarreberg
Gro Anita Aarreberg Moen
Silje Hølland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 102/119 kvm
Tomtstr.: 3114.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 1540
Gnr. 32, bnr. 1535
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1414260007

Lekker selveierleilighet med innglasset balkong - 3 soverom og gjestetoalett - Parkering i anlegg -

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Tronholberget 26 for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Leiligheten er vesentlig oppgradert og holder en gjennomgående høy standard.
- Pent flislagt bad med god oppbevaring, dusjhjørne og japansk spyletoalett.
- 3 gode soverom, hvorav hovedsoverommet har egen walk in garderobe.
- Stor stue med naturlige soner.
- Lekkert kjøkken fra Bjerks Trevare. Integrerte hvitevarer av god kvalitet.
- Innglasset balkong på 11 kvm. med gode solforhold.
- Fast parkeringsplass m/lader. Bod i forlengelsen av parkeringen.
- Veldrevet sameie med godt samhold.
- Felles treningsrom og sykkelparkering.
- Kort gangavstand til butikk og bussholdeplass.
- Sola sentrum med alle servicefunksjoner er like i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	61
Energiattest	64
Ferdigattest	69
Grunnkart	70
Vann og avløpskart	72
Reguleringsplan	79
Reguleringsbestemmelser	81
Megleropplysninger forretningsfører	101
Vedtekter	104
Vedtekter garasjesameie	115
Innkalling til årsmøte 2025	125
Protokoll 2025	146
Ekstraordinært årsmøte 2025	149
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025	156
Diverse tegninger	158
Nabolagsprofil	217
Forbrukerinformasjon	226
Budskjema	227

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 119 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Gang, bad, vaskerom, toalettrom, garderobe, 3 soverom og stue/kjøkken.

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en sportsbod i kjeller på 6 kvm.

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,57 mtr. innglasset balkong 2,86 mtr. og sportsbod i kjeller 2,63 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3114.1 kvm

Beliggenhet

Velkommen til Tronholberget, et moderne og familievennlig boligområde i Sola kommune. Her bor du i et attraktivt og rolig nabolag med kort vei til både naturopplevelser og urbane fasiliteter. Leiligheten ligger i et felt som består av en blanding

av eneboliger, rekkehus og leiligheter, alle med varierte planløsninger og gjennomtenkte materialvalg.

Området har blitt svært populært de siste årene, mye takket være nærheten til arbeidsplasser på Forus og den godt utbygde infrastrukturen. Her har du alt du trenger i hverdagen behagelig nær.

Rett utenfor boligfeltet finner du dagligvarebutikk og bussholdeplass. Med buss eller bil er du i Sola sentrum eller på Forus på under fem minutter. Det er også kort vei med sykkel. I Sola sentrum finner du et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, legekantor og mye mer. Skulle du ha behov for ytterligere tilbud, finner du det garantert på Forus.

Gode turområder rett utenfor døren. Flere treningssentre i kort avstand fra leiligheten. Nærmeste er 3 minutters unna med lett jogg som oppvarming.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med busstopp for linje 7 rett ved i Varabergvegen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Dører: Gilje ytterdør i malt utførelse med yale kodelås og gilje balkongdør med 3-lags glass. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvest vendt innglasset balkong på 11 kvm. Belagt med malt betong og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang, målt fra ytterdør til stuedør og 10 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjevheter. Ingen tiltak påkrevd.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Ingen av arvingene har bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om denne.

Innhold

BRA-i 102 kvm: Gang, bad, vaskerom, toalettrom, garderobe, 3 soverom og stue / kjøkken

BRA-e 6 kvm: Bod i kjeller

Standard

Leiligheten er vesentlig oppgradert og følgende kan nevnes:

- Alle vinduer har innvendige persienner som både kan løftes og senkes. Skinner i tak for gardinoppheng i spisestue og alle soverom.
- En-stavs parkett i alle rom med unntak av bad og vaskerom som har fliser.
- Tilpasset garderobeløsning i gangen levert av Bjerk Trevare. (Benken i innredning er ikke dimensjonert til å sitte på).
- Meget pent bad med fliser på gulv og vegger. God oppbevaringsplass, dusjhjørne, samt japansk spyletoalett.
- Eget vaskerom med utslagsvask. (Ikke godkjent som rom for varig opphold).
- Walk in garderobe med IKEA pax skap med gode løsninger for oppbevaring.
- Integrerte hvitevarer av høy standard. Fullt kjøleskap og egen separat fryser under stekeovnen. Stekeovn med dør som glir inn under ovnen for god tilgang til å sette inn/ta ut stekebrett. Ekstra bred koketopp med integrert ventilator. Benkeplate i kompositt laminat.

Innbo og løsøre

Tøygardiner og 3 pendellamper i stue/kjøkken medfølger ikke i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Altibox om tv og bredbånd som betales gjennom felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass med Zaptec el. bil lader i garasjeanlegg. Det betales a-konto kr. 300,- pr. mnd. for lading.

Parkering organiseres i eget sameie, Skadberg Allé Garasjesameie. Felleskostnader gjennom boligsameiet. Det påløper admin.gebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved salg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8169795

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Diverse

Alarmanlegg/detektor tilknyttet Verisure er installert. Anlegget kan videreføres ved abonnement, ellers vil det bli demontert.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme er boligens hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet inkluderer vannbåren gulvvarme på bad og viftekonvektor i stue.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
162 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

163 640 (Omkostninger totalt)
175 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
178 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 665 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 668 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Inkl. i fellesutgifter.

Informasjon om formuesverdi

Ikke mottatt.

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.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Velforening

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheden

Eierbrøk

102/3108

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, Altibox tv og internett, ventilasjonsfilter, velforeningskontigent, drift av garasjeanlegg, A-konto varme/vann kr. 477,-, styrehonorar og forretningsførsel.

Årlig avregning på varme/varmt tappevann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4936

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 32 429

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Organisasjonsnummer

929 702 018

Om sameiet

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

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

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

Det er tinglyst rett til bruk av trappehus og heis fra Skadberg Allé Sameie 1 (gnr. 32, bnr. 1540).

Skadberg Allé Sameie 1 kan kreve felleskostnader av Garasjesameiet for drift og vedlikehold av dette areal.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 1540, seksjonsnummer 8 i Sola kommune. Gårdsnummer 32, bruksnummer 1535 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/1540/8:

23.06.2022 - Dokumentnr: 682103 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 682103 - Bestemmelse

om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS

Org.nr: 985 617 414

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 682103 - Bestemmelse

om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS

Org.nr: 985 617 414

Bestemmelse om mast/stolpe

Bestemmelse om gatelys

Bestemmelse om kabelskap

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjoner og vedlikehold av bygning/anlegg

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1535

Bestemmelse om adkomstrett til heis og trapperom

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2021 - Dokumentnr: 645817 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236

10.06.2024 - Dokumentnr: 1541663 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1570

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1571

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1572

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1573

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1574

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1575

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1576

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1577

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1578

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1579

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1580

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1581

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1582

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1583

Rett til bruk av trappeoppgang

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2022 - Dokumentnr: 316371 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 102/3108

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1555

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1556

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1557

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1558

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1559

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1560

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1561

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1562

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1563

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1564

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1565

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1566

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1567

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1568

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1569

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1570

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1571

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1572

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1573

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1574

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1575

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1576

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1577

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1578

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1579

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1580

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1581

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1582

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1583

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1555

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1556

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1557

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1558

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1559

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1560

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1561

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1562
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1563
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1564
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1565
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1566
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1567
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1568
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1569
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1570
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1571
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1572
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1573
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1574
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1575
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1576
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1577
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1578
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1579
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1580
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1581
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1582
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1583
Bestemmelse om rett til lek, opphold og rekreasjon
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1236
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1555
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1556
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1557
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1558
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1559
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1560
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1561
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1562

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1563
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1564
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1565
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1566
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1567
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1568
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1569
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1570
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1571
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1572
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1573
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1574
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1575
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1576
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1577
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1578
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1579
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1580
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1581
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1582
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1583
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719336 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 32 bnr. 1236

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.12.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vaskerom er betegnet som bod på godkjente

tegninger. Rommet er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokker

Følger reguleringsplan Detaljplan for Varaberg (plan-ID 0554). Dette er en detaljregulering som tilrettelegger for etablering av boliger med tilhørende anlegg. Eiendommen er regulert til formål som boligbebyggelse, parkeringshus, lekeplass, friområde og kjøreveg. Vedtatt: 11.05.2017

Området er under utvikling. Nord-vest for denne eiendommen ligger det en tomt som er avsatt til blokkbebyggelse. Denne må påregnes bebygd i fremtiden og eier har levert byggesøknad til kommunen, konf. megler. Vest for denne eiendommen ligger det en tomt avsatt til offentlig tjenesteyting. Denne må også påregnes bebygd i fremtiden. Se vedlagt reguleringsplan.

Følger Kommuneplanens arealdel for Sola 2023-2040, ikrafttredelse 28.09.2023. Eiendommen berøres av hensynssone H220 for støy (Gul sone T-1442) og H130 for sikring (Byggeforbud samferdselsobjekt).

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meidler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meidler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Meidler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Meidler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

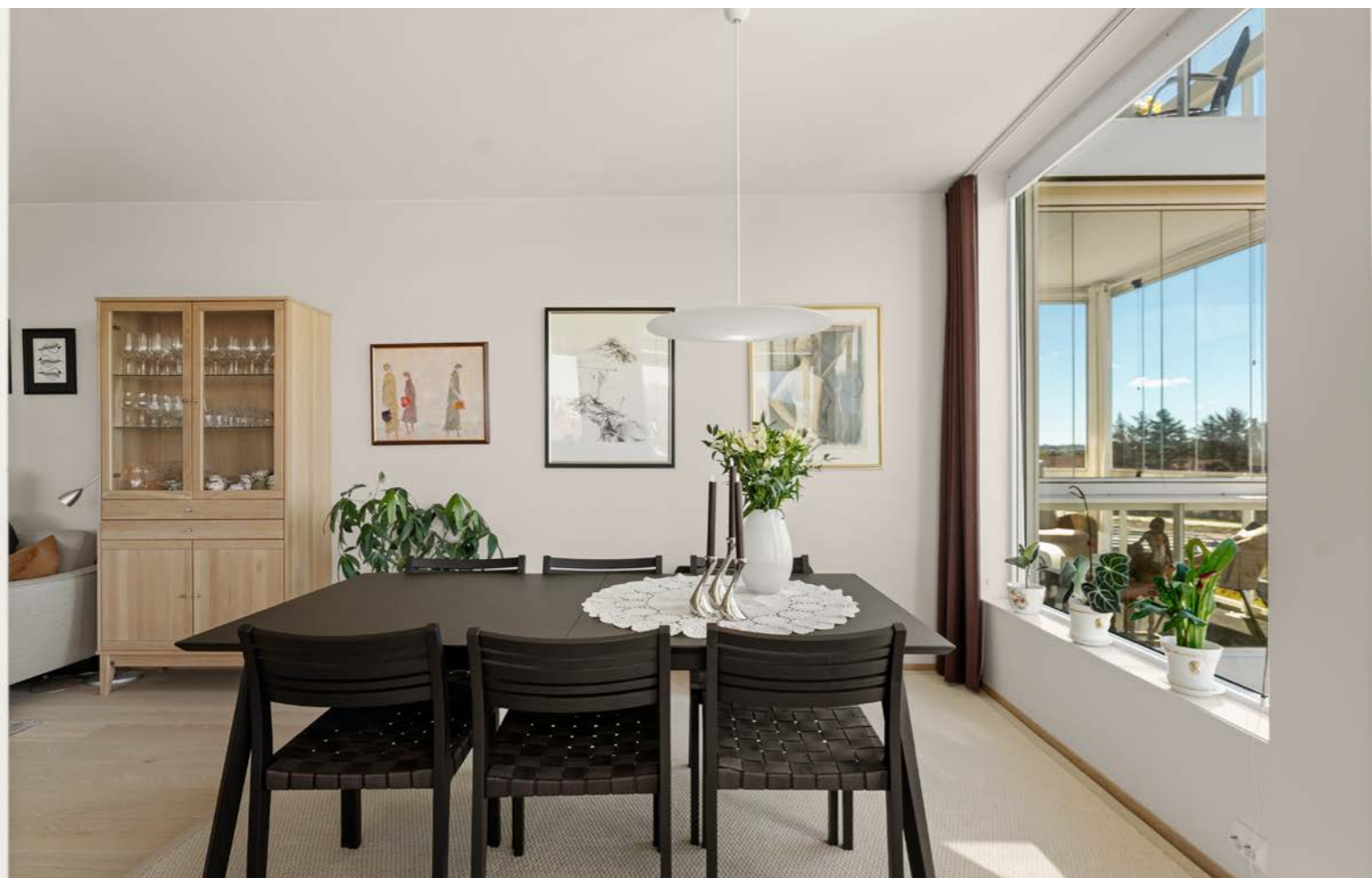
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola,
organisasjonsnummer 987031204
Sandesletta 21 A, 4050 Sola

Salgsoppgavedato

20.05.2026







Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



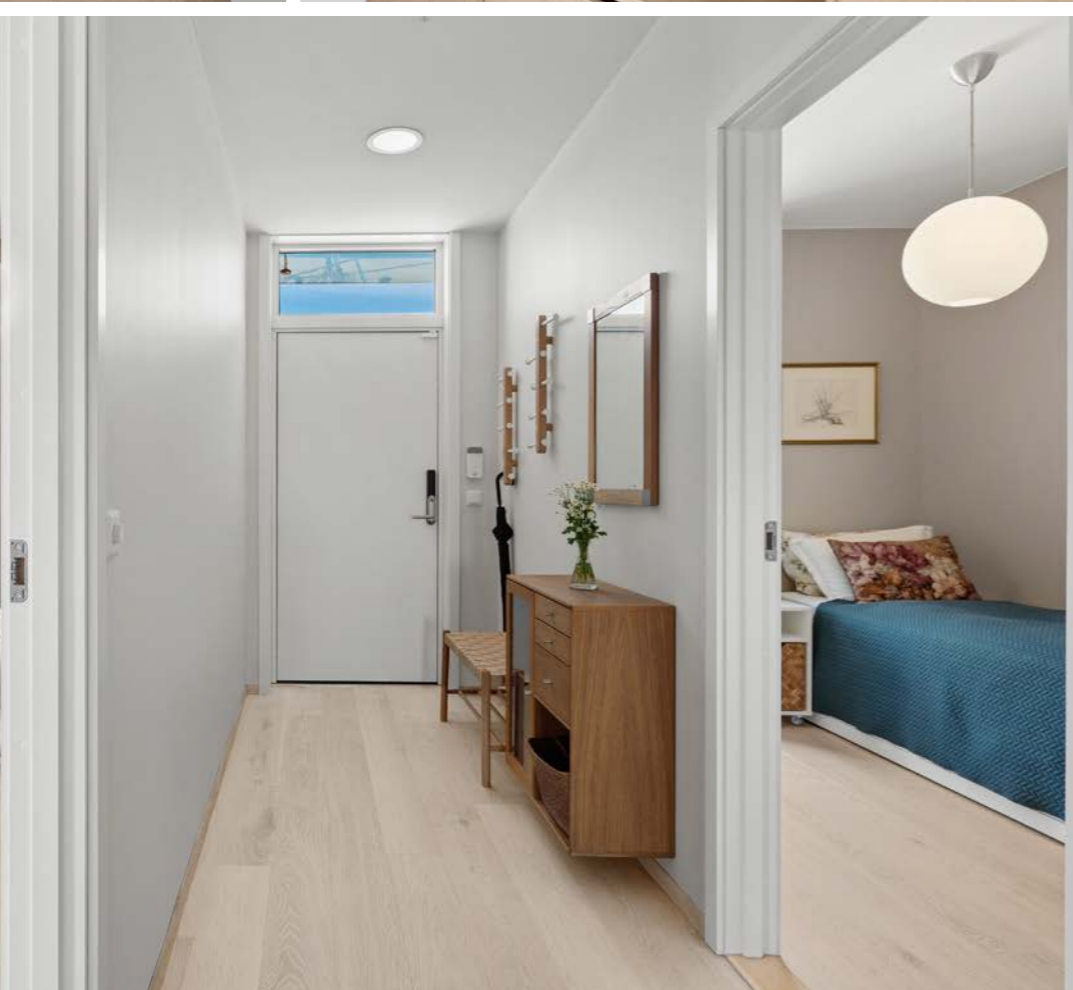


Stilrent kjøkken fra Bjerks
Trevare med rikelig skap- og
benkeplass. Ekstra bred
koketopp med integrert
ventilator.





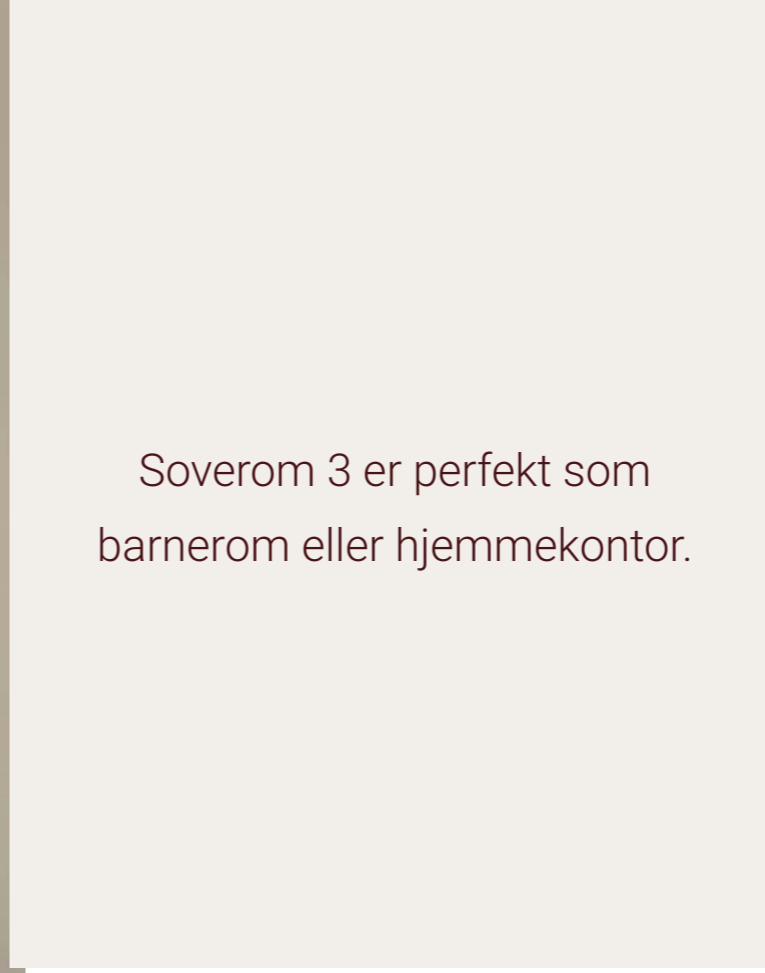
Innglasset balkong på 11 kvm.
Sør-vest vendt beliggenhet sørger for meget gode
solforhold.







Soverom 2 med plass til seng og ulike skap- og hylleløsninger.



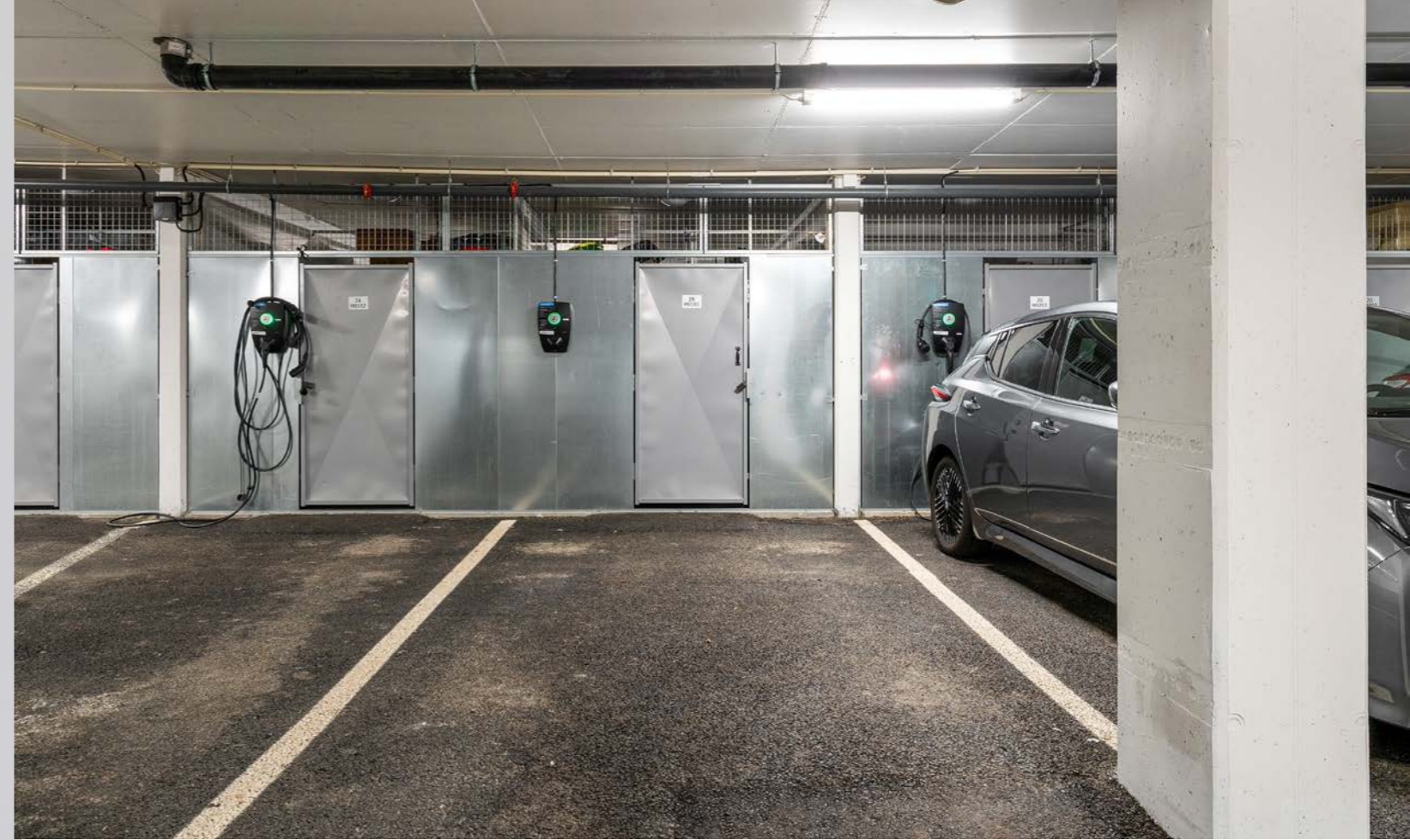
Soverom 3 er perfekt som barnerom eller hjemmekontor.





Lekkert helfliset bad i moderne og tidløse farger. God oppbevaring i skuffer og høyskap. Varme i gulv. Dusjsone med innfellbare dører. Japansk spyletoalett.

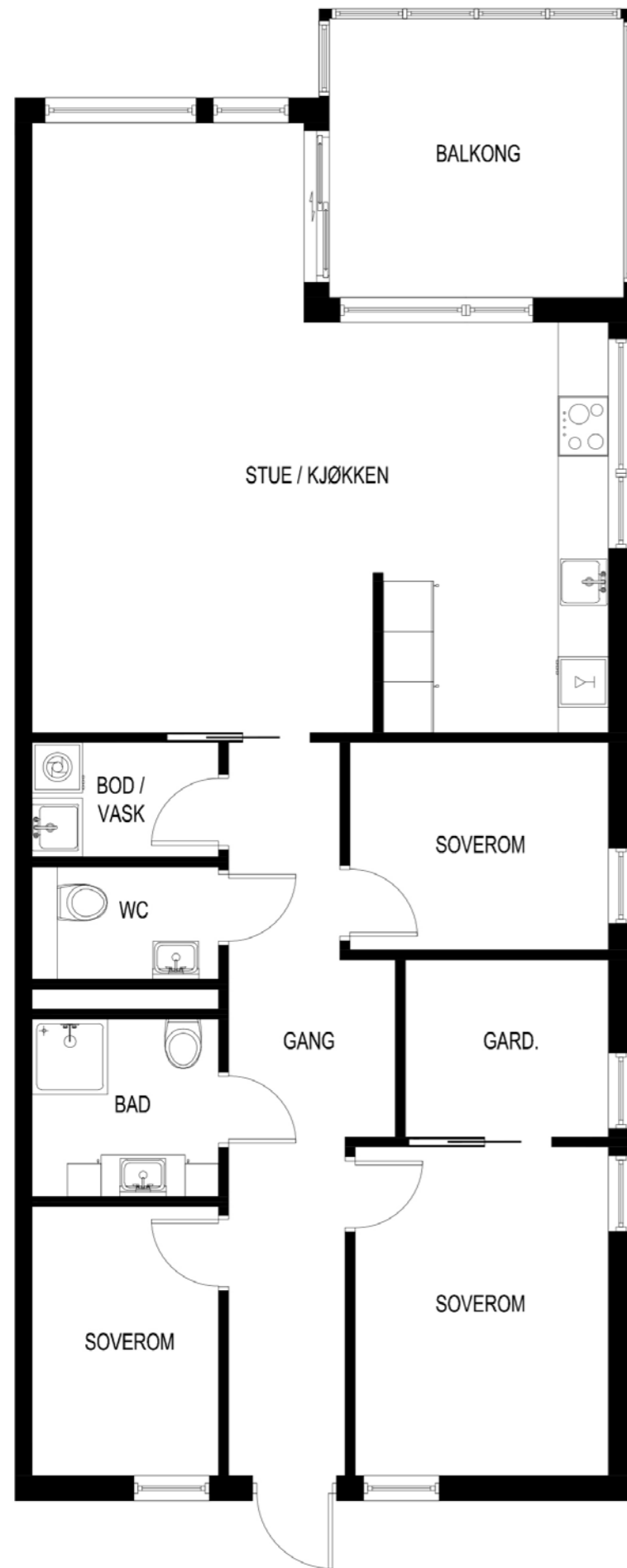












Pent opparbeidede fellesarealer.



Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Tronholberget 26 - H0101 , 4051 SOLA
-  SOLA kommune
-  # gnr. 32, bnr. 1540, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 Rapportdato: 14.05.2026 Oppdragsnr.: 22172-1066 Referansenummer: PB4688

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



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 fuktøk.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknader som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis bruksmerker i overflater og noe sprekker i hjørner.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Gilje ytterdør i malt utførelse med yale kodelås og gilje balkongdør med 3-lags glass.

Sørvest vendt innglasset balkong på 11 kvm. Belagt med malt betong og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, fliser på bad og vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak, rundt vinduer og balkongdør.

Swedoor hvite slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv / vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene / geberit spyletoalett og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Vaskerom

Fliser på gulv, malt gips på vegger og i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, vannfordelerskap og sikringsskap.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Bjerk's trevarefabrikk AS m/ hvite slette fronter, kompakt laminat benkeplate, nedfelt intra vaskekum, 1 greps blandebatteri, glassplate over benkeplate, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Siemens avtrekk intergrert i koketopp m/ kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom m/ parkett på gulv, malte gipsplater på vegger og i tak. Det er etablert servantskap og klosett med innebygd sistene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Høiax rør i rør system, vannfordelerskap plassert på toalettrom.

Systemair SAVE VTR 250/B L ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

Vannbåren gulvvarme på bad og viftekonvektor i stue.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom.

Sprinkleranlegg.

Felles brannvarslingsystem.

Zaptec elbillader v/ sportsbod og parkeringsplass i kjeller.

Downlights m/ dimmer i gang, bad og kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

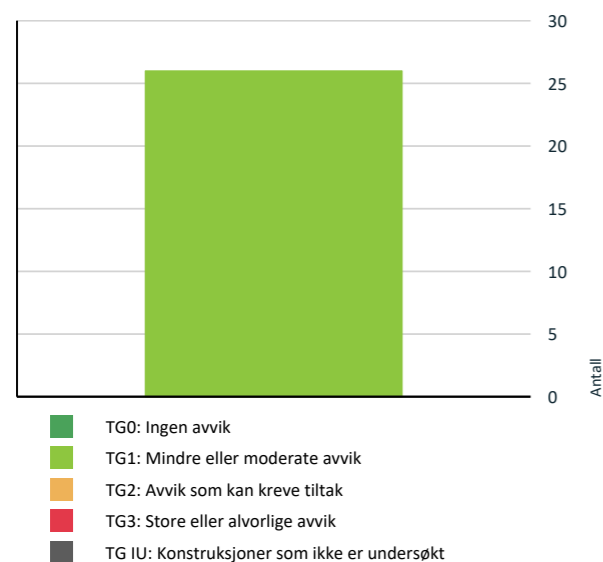
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggesøkte tegninger er det tegnet inn bod, denne brukes i dag som vaskerom og leilighetsnummer på byggesøkte tegninger er B0104 og i dag er leilighetsnummer H0101.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper og sportsbod.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar

I følge Sola kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Gilje ytterdør i malt utførelse med yale kodelås og gilje balkongdør med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest vendt innglasset balkong på 11 kvm. Belagt med malt betong og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, fliser på bad og vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak, rundt vinduer og balkongdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang, målt fra ytterdør til stuedør og 10 mm. avvik på soverom mot øst, målt fra vegg mot sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjvheter. Ingen tiltak påkrevd.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Swedoor hvite slette innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

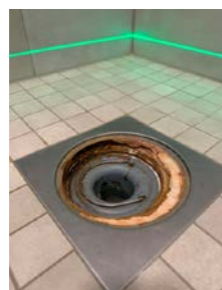
Fliser på vegg og malt gips i tak.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne / geberit spyletoalett og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Det er etablert stendere / bunnsville av stål, fuktmåling utført i nedre kant på gips og visuell kontroll.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gips på vegger og i tak.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, vannfordelerskap og sikringskap.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Bjerk's trevarefabrikk AS m/ hvite slette fronter, kompakt laminat benkeplate, nedfelt intra vaskekum, 1 greps blandebatteri, glassplate over benkeplate, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Siemens avtrekk integrert i koketopp m/ kullfilter.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte gipsplater på vegger og i tak. Det er etablert servantskap og klosett med innebygd systerne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Høiax rør i rør system, vannfordelerskap plassert på toalettrom.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair SAVE VTR 250/B L ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.

1 TG 1 Varmesentral

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme på bad og viftekonvektor i stue.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

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

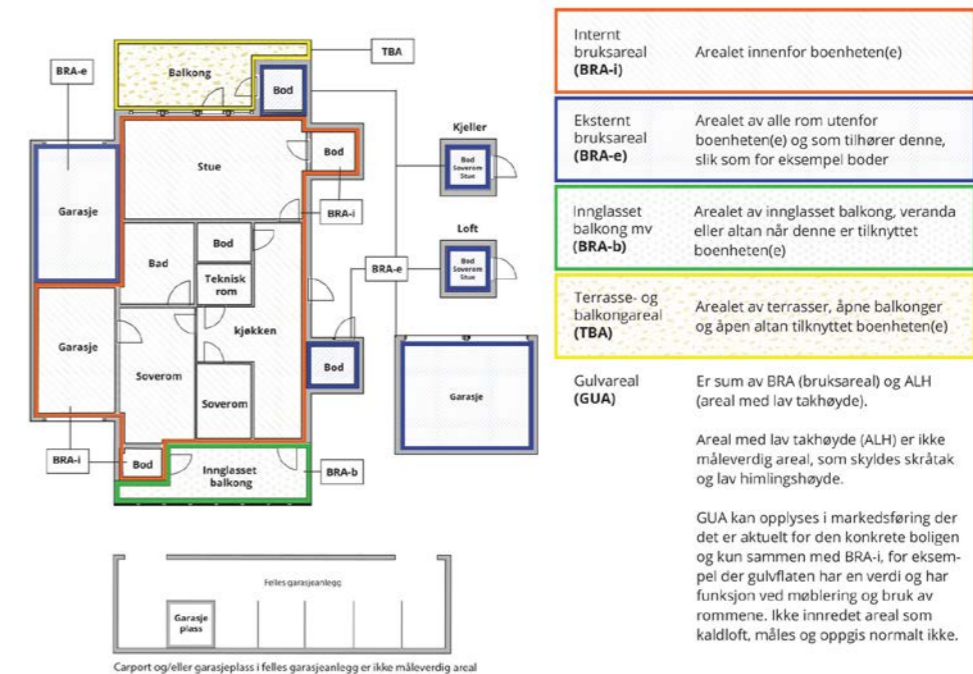
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	102	6	11	119	
SUM	102	6	11		
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, vaskerom, toalettrom, garderobe, 3 soverom, stue / kjøkken	Bod i kjeller	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en sportsbod i kjeller på 6 kvm.

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,57 mtr. innglasset balkong 2,86 mtr. og sportsbod i kjeller 2,63 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På byggesøkte tegninger er det tegnet inn bod, denne brukes i dag som vaskerom og leilighetsnummer på byggesøkte tegninger er B0104 og i dag er leilighetsnummer H0101.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Ruben Sørdsdal Jan Inge Aarreberg	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1540		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tronholberget 26 - H0101

Hjemmelshaver
Hølland Sigrunn Torill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Skadberg Sør i Sola kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Inge Aarreberg

Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tronholberget 26

4051 Sola

1124-32/1540/0/8

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1414260007 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen av arvingene har bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om denne.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Tronholberget 26, 4051 SOLA

Adresse Tronholberget 26, 4051 SOLA	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293856
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300776414
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 1540
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0101

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 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 102,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 59,76 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 57,54 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 933 kWh
--	--

Detaljering

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



Tronholberget 26, 4051 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette 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 målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser 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 avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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/energimerking>



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>

 Sola kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Vår ref:	19/2618	
Ansvarlig søker: Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER		Tiltakshaver: Skadberg Allè 55 AS Joavegen 48 4055 SOLA		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Tronholberget 20, 22, 24, 26		Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1540	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art Leilighetsbygg.				
Vedtaksdato	Saksnr			
20.12.2022	29/2618			
Dato for søknad om ferdigattest:				
20.12.2022				
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.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sola	20.12.2022	Øyvind Bjørke		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>				

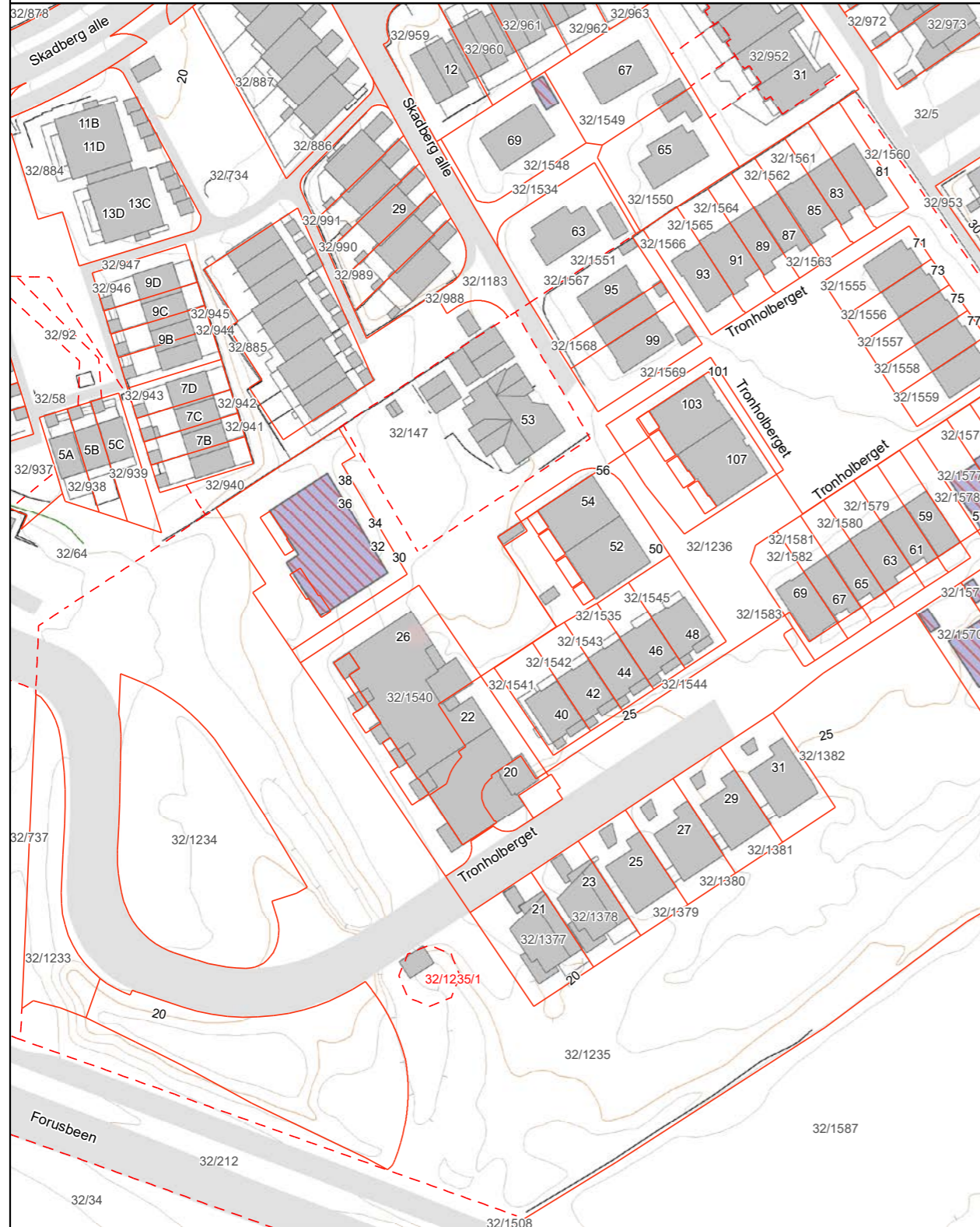
Grunnkart

Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1540/0/8
Dato: 2026-05-05
Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



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



Grunnkart

Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1540/0/8
Dato: 2026-05-05
Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



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

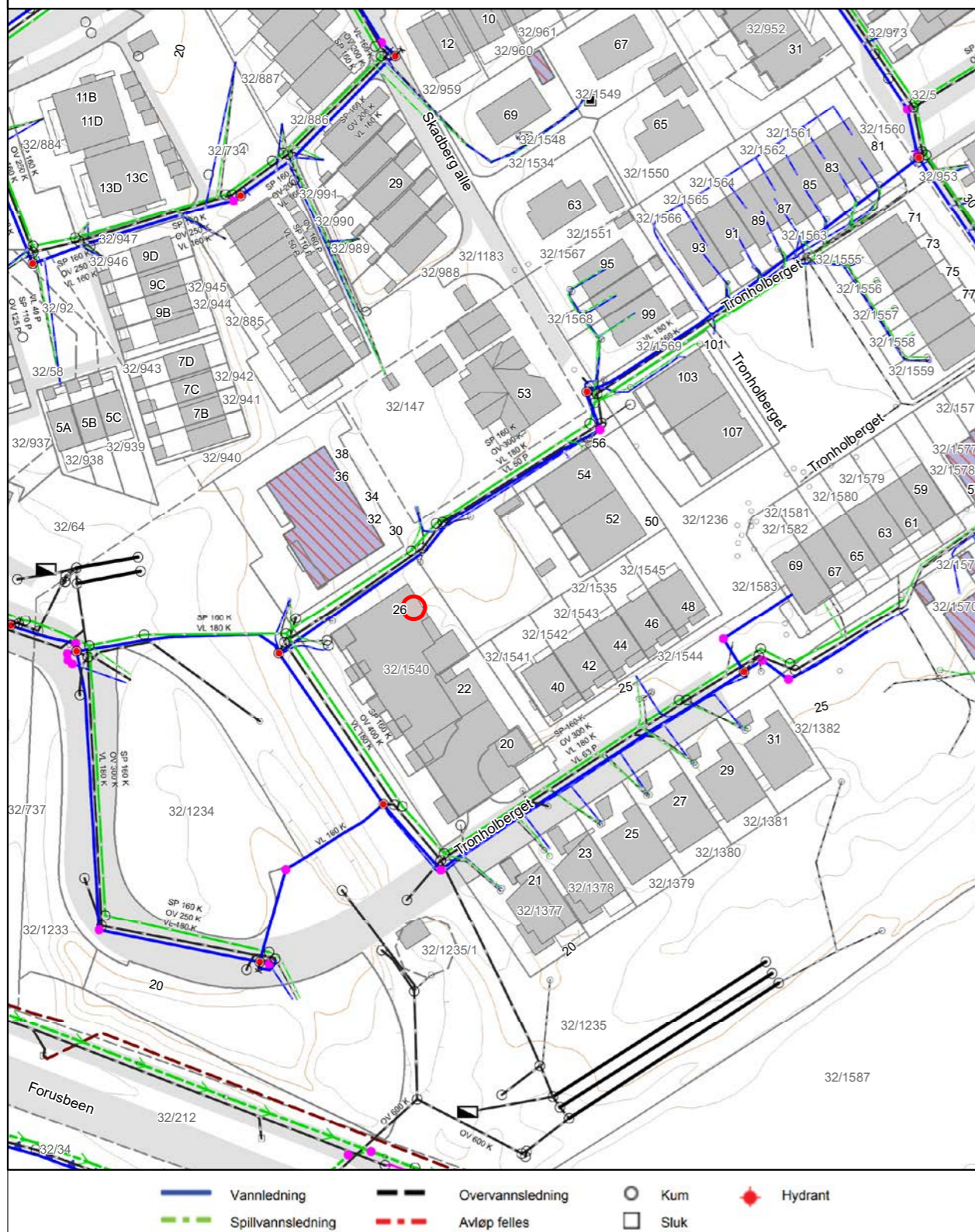


Vann- og avløpskart



Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA
 Gnr/Bnr: 32/1540/0/8
 Dato: 2026-05-05
 Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stipt.



Adresse: Postboks 99, 4097 Sola
 Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	32	Bruksnr	1540	Festenr	0	Seksjonsnr	8
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner	

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	3114.14 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	2753.3 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	3114.14 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0353
Navn	Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/08/2005 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0353.pdf
Delarealer	
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.08 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Id	0554
Navn	Detaljplan for Varaberg
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/11/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0554.pdf
Delarealer	
Areal	1346.02 kvm
Feltnavn	f_SPH
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	13.07 kvm
Bestemmelseomrnavn	#2
Rpbestemmelsehjemmel	10 - Rekkefølgekrav
Areal	125.78 kvm
Bestemmelseomrnavn	#3
Rpbestemmelsehjemmel	10 - Rekkefølgekrav
Areal	288.79 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
Areal	26.3 kvm
Hensynsonenavn	H140_8
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_BRE1
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	f_SKV3
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	BKS5
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	566.1 kvm
Feltnavn	BBB9
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	525.42 kvm
Feltnavn	BBB4
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	f_BLK1
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_BAS3
Rparealformal	1590 - Nærmere angitte andre typer anlegg
Areal	782.26 kvm
Feltnavn	BBB3
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_SKV2
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	1239.96 kvm
Feltnavn	BBB2
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_SGT3
Rparealformal	2014 - Gatetun
Areal	0.14 kvm
Feltnavn	f_SGT1
Rparealformal	2014 - Gatetun
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_SGT2
Rparealformal	2014 - Gatetun
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_SKV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	o_GF2
Rparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0554	
Navn	Detaljplan for Varaberg	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/11/2017 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0554.pdf	
Delarealer		
Areal	1346.02 kvm	
Feltnavn	f_SPH	
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg	
Areal	13.07 kvm	
Bestemmelseomravn	#2	
Rpbestemmelsehjemmel	10 - Rekkefølgekrav	
Areal	125.78 kvm	
Bestemmelseomravn	#3	
Rpbestemmelsehjemmel	10 - Rekkefølgekrav	
Areal	288.79 kvm	
Bestemmelseomravn	#1	
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming	
Areal	26.3 kvm	
Hensynsonenavn	H140_8	
Rpsikring	140 - Frisiktsone	
Areal	0 kvm	
Feltnavn	o_BRE1	
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg	
Areal	0.02 kvm	
Feltnavn	f_SKV3	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg	
Areal	0.01 kvm	
Feltnavn	BKS5	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus	
Areal	566.1 kvm	
Feltnavn	BBB9	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker	
Areal	525.42 kvm	
Feltnavn	BBB4	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker	
Areal	0.07 kvm	
Feltnavn	f_BLK1	
Rparealformal	1610 - Lekeplass	

Areal	0 kvm	
Feltnavn	f_BAS3	
Rparealformal	1590 - Nærmere angitte andre typer anlegg	
Areal	782.26 kvm	
Feltnavn	BBB3	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker	
Areal	0.01 kvm	
Feltnavn	f_SKV2	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg	
Areal	1239.96 kvm	
Feltnavn	BBB2	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker	
Areal	0 kvm	
Feltnavn	f_SGT3	
Rparealformal	2014 - Gatetun	
Areal	0.14 kvm	
Feltnavn	f_SGT1	
Rparealformal	2014 - Gatetun	
Areal	0 kvm	
Feltnavn	f_SGT2	
Rparealformal	2014 - Gatetun	
Areal	0 kvm	
Feltnavn	o_SKV1	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg	
Areal	0.05 kvm	
Feltnavn	o_GF2	
Rparealformal	3040 - Friområde	

Kommuneplan

Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA

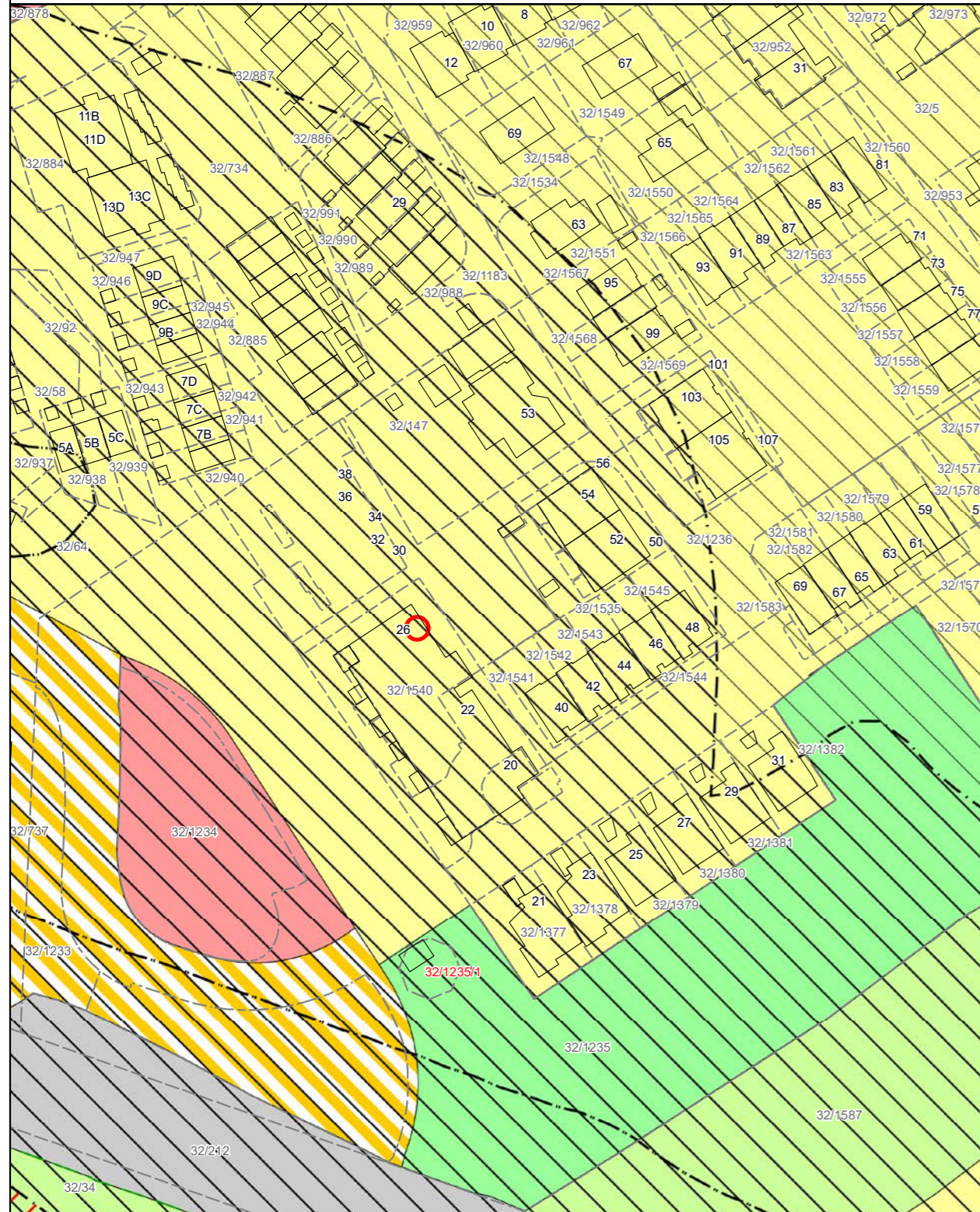
Gnr/Bnr: 32/1540/0/8

Dato: 2026-05-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA

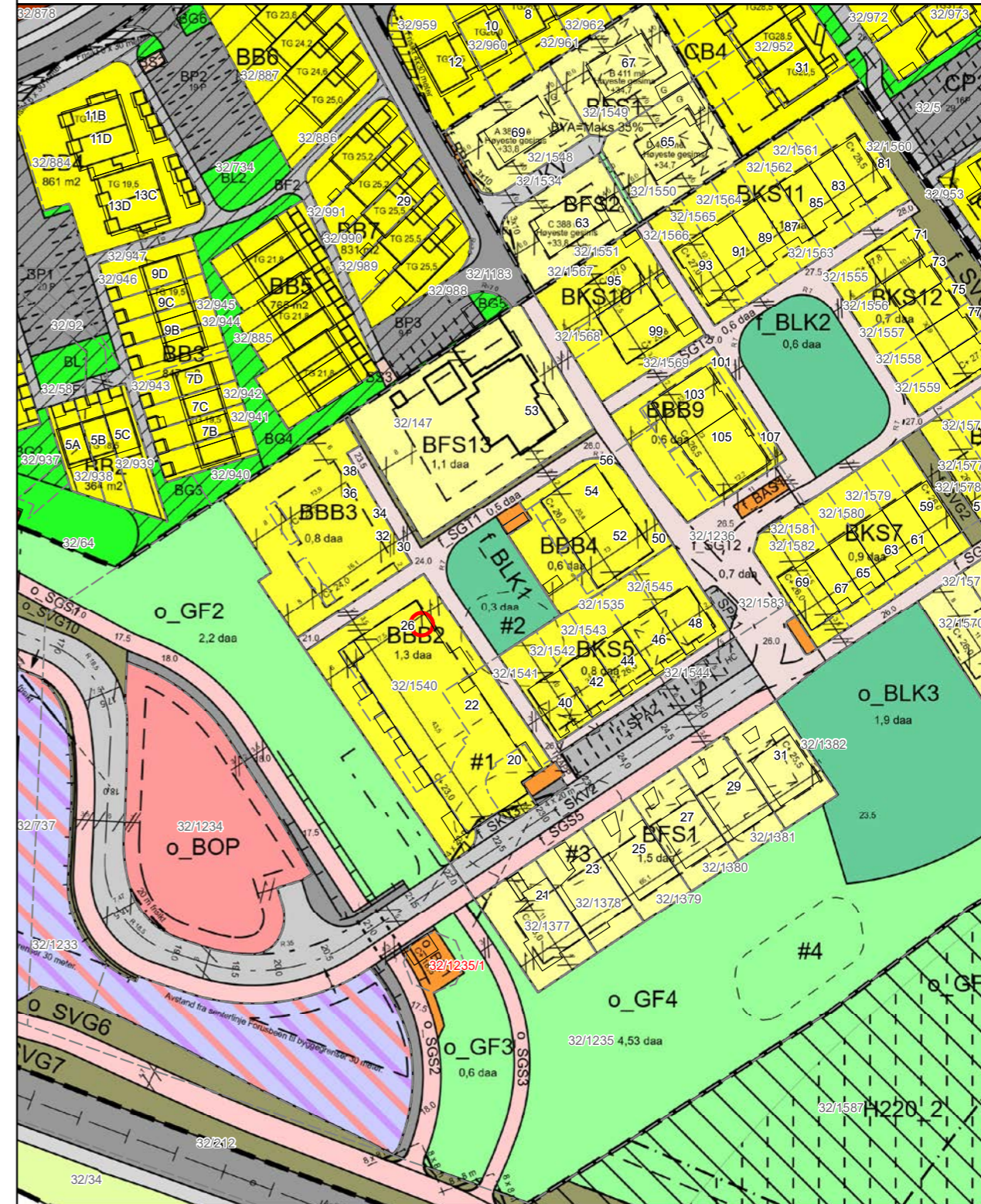
Gnr/Bnr: 32/1540/0/8

Dato: 2026-05-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0554

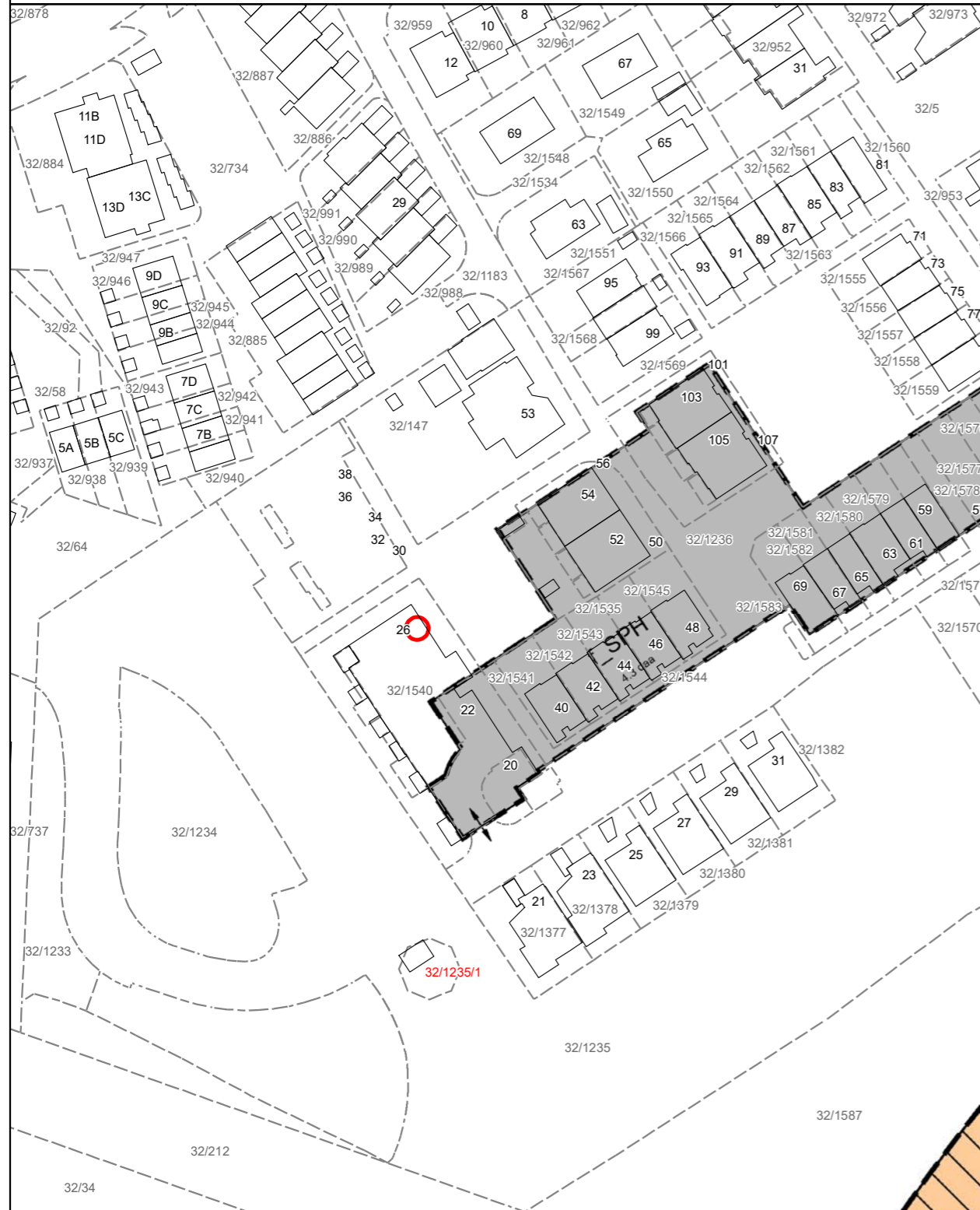
Ikrafttredelsesdato: 11.5.2017



Reguleringsplan under bakken

Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1540/0/8
Dato: 2026-05-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0554
Ikrafttredelsesdato: 11.5.2017



1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 11.05.2017
Dato for siste endring: 27.06.2019

Detaljplan for Varaberg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0554

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensnig.

§ 1.00 FORMÅLET MED PLANEN

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

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Energianlegg (trafo)
- Renovasjonsanlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Lekeplass

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

- Kjørveg
- Gatetun/gågate

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

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

- Friområde

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Frisiktsoner

BESTEMMELESOMRÅDER (pbl § 12-7)

- Utforming
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

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

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

§ 2.01 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

Renovasjonsteknisk plan som viser areal for lagring av avfall og adkomst for tømmebil skal være godkjent av kommunalteknikk før det kan gis igangsettelsestillatelse i felt BOP og BKB.

§ 2.02 Utomhusplan fellesarealer og friområder

Sammen med søknad om tekniske planer skal det foreligge utomhusplan for uteområder i målestokk 1:500 og 1:200 som viser opparbeiding av grøntarealer, gatetun, lekearealer, parkeringsplasser, terrengbehandling, forstøtningsmurer, beplantning, inngjerding mm.

§ 2.03 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet og tilfredsstille krav i gjeldende forskrift.

Trykksoner må avklares med Sola kommune v/ kommunalteknikk ved utarbeiding av tekniske planer.

Avløp for planområdet tilføres hovedledninger i Sola sentrum, som i dag har kapasitetsproblemer. Før det gis byggetillatelse til nye bygg, må avløpskapasitet for planområdet være sikret, enten gjennom bygging av nye hovedavløpsledninger, eller iverksetting av andre tiltak som sikrer at belastningen på hovedledninger ikke økes. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Sola kommune v/avdeling kommunalteknikk, før byggetillatelse gis, og senest være gjennomført før det søkes om brukstillatelse.

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

Flomveger opptil 200-års nedbør skal utredes fram til resipient eller håndteres i planområdet. Det skal benyttes lukket fordrøyning i kombinasjon med lokal oversvømmelse av lekeplasser, grøntareal og parkeringsplasser.

§ 2.04 Støyskjerming

Det skal etableres støyskjerming ihht plankart etter krav i bestemmelse §4.12. Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, avklares gjennomtekniske planer.

§ 2.05 Krav til bruk av kraner

Skal det innenfor planområdet brukes flere tårnkraner samtidig der to eller flere bommer overstiger kotehøyde +45 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring as om radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis rammetillatelse. Bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet tillates uten radioteknisk vurdering.

§ 2.06 Farlige eller villedende lys samt laserlys rundt Stavanger lufthavn Sola

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.01 Tekniske planer og utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan for planområdet. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for flomveier i henhold til § 4.11.

Utomhusplanene skal samordne turvei og kvartalslekeplass og vise oppkopling mot eksisterende turvei i nordøst.

Mot VA ledninger skal byggegrense være 4 meter. Bygging nærmere, må avklares med Kommunalteknikk og søknad med beskrivelse og tegninger må være godkjendte før arbeidet igangsettes. Tegning må vise minste avstand og forslag til sikring. Absolutt minimumskrav er 2,0 meter fra ytterkant ledning med fundament minimum 0,5 meter under bunn underste ledning.

§ 3.02 Skolekapasitet

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.03 Adkomst til området

Utbedring av kryss med Varbergvegen med fortau o_SGS4 og utvidelse av o_SKV1 fram til sving skal være utført før igangsetting av øvrige anleggsarbeider.

§ 3.04 Støyforhold

Støyskjerming av området i tråd med §4.12 skal være gjennomført før innflytting. Kommunen kan ikke gi ferdigattest før nødvendige støyreducerende tiltak er gjennomført.

§ 3.05 Støving i anleggsperioden

For å begrense støving fra anleggsområdet i byggetiden skal det gjøres nødvendige tiltak som vanning og lignede. Anleggsveier skal opparbeides med anleggsasfalt.

§ 3.06 Krav til samtidig opparbeidelse

Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides.

Bilveger, gang-/sykkelveger og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal sikres ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis og være ferdig samtidig som tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk. Friområder og turveg i o_GF4 skal være ferdig etablert samtidig med tilgrensende lekeplass o_BLK3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsplasser i felt BKB som fjernes ved utbygging av undergang under Varbergvegen skal reetableres innenfor felt BKB før bygge- eller anleggsvirksomhet knyttet til utbygging av undergangen starter.

§ 3.07 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk freda kulturminner i henhold til § 9.02.

§ 3.08 Overvannshåndtering

Fordrøyningsløsninger for overvannshåndtering må være godkjent av kommunen før det kan gis byggetillatelse. Anleggene må være opparbeidet og satt i drift før det kan gis brukstillatelse.

§ 4.00 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

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

Innhegning rundt private hager mot offentlig friområder bør utformes med vegetasjon eller unngås. Tette gjerder mot offentlig friområder må ikke være høyere enn 1,5 meter målt fra ferdig planert terreng i friområdet.

Nødvendige rekkverk/sikringsgjerder langs offentlig trafikkarealer skal utformes i henhold til gjeldende normer. Detaljering avgjøres i samråd med Sola kommune.

§ 4.02 Bebyggelse

Innenfor felt BBB2, BBB3, BBB4 og BBB9 skal det etableres til sammen:

- minimum 12 leiligheter med mulighet for 3 eller flere soverom,
- maksimum 12 leiligheter med areal mindre enn 60 m².

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av plankart med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Boder på terreng og innglassede arealer skal medregnes i BRA. Overbygget sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA, heller ikke når den er sammenbygget med resten av boligen.

Bod, overbygget sykkelparkering, kjellertrapp, altan/balkong, tak over inngang, pergola og levegger kan plasseres utenfor eller bryte byggegrense. Minimum avstand 0,5 meter til fellesarealer, gatetun, leke- og friarealer.

Maksimal høyde på bod og overbygget sykkelparkering er 2,6 meter, hvor bestemmelsene ikke tillater annet.

Det skal være samstemte takformer og takvinkler for boliger, garasjer/carporter, boder og overbygget sykkelparkering i samme rekke. Boliger i samme rekke skal ha samstemte farger.

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Varmepumpe plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrense.

For BBB2 og BBB3 tillates altan/terrasse innglasset for å sikres uteareal mot trafikkstøy.

For øvrig bebyggelse betraktes hagestue og annen innglassing som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad.

Levegger for boliger i samme rekke skal ha lignende utforming. Levegger skal utføres i samme materiale og farge som hovedfarge på huset. Maks lengde fra husvegg er 2,6 meter. Levegger kan ha skrå utforming med maks høyde ved husvegg 3,6 meter og maks høyde ved ytterkant 1,8 meter. Ved horisontal utforming er maks høyde 2,0 meter. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse.

Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet.

Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller lignende taktekking. Nettstasjon eller energisentral skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter.

Areal til felles parkering og boder under bygg og terreng samt kjeller uten rom for varig opphold og overbygget sykkelparkering ved boliger inngår ikke i BRA, angitt for hvert enkelt delfelt.

Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.

§ 4.03 Parkering

For boliger med parkering i felles anlegg skal det etableres 1,5 parkeringsplass per bolig, herav skal 0,5 plass per boenhet avsettes til gjesteparkering. For boliger med parkering på egen tomt skal det etableres to parkeringsplasser for hver hovedboenhet på egen tomt med mindre annet er angitt i bestemmelsene for delfeltet. Etablering av underordnet leilighet utløser krav til en ekstra parkeringsplass.

For BKB tillates det inntil 32 parkeringsplasser til forretning og inntil 1,0 parkeringsplass pr 100m² BRA kontor.

For BKB og BOP tillates det inntil 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA tjenesteyting. I forbindelse med byggesøknad kan antall tillate parkeringsplasser kreves redusert etter til enhver tid gjeldende normer i Sola kommune og/eller etter vurdering av behov.

Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede.

Minst 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.

Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til 4 sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved alle sykkelparkeringsanlegg for boliger (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler.

Ved BKB forretning/kontor/tjenesteyting skal det etableres sykkelparkering, minimum 2 plasser pr 100m² BRA. Plassene skal være overdekket.

Ved o_BOP skal det tilrettelegges for minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

§ 4.04 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold.

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

§ 4.05 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning for beplantning.

§ 4.06 Universell utforming

Innenfor planområdet skal gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.

Alle leiligheter i boligblokk BBB2, og minimum 40 prosent av alle småhus/4- og 5-mannsboliger skal utformes som tilgjengelige boliger. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert delfelt hvilke boliger dette gjelder.

§ 4.07 Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal på terreng, MUA, på minimum 30m² pr boenhet.

Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som egne og felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gatetun.

Hver bolig skal ha sol på minimum 50 % av uteoppholdsareal ved vårjevndøgn, 21. mars kl. 15:00.

Eneboliger og rekkehus skal ha minimum hagedybde på 8 m dersom ikke annet er vist på plankartet. For leiligheter skal altan/terrasse være minimum 7 m².

§ 4.08 Utomhusplan

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan for planområdet som viser opparbeidelse av friområder og grøntanlegg, og plan for skjøtsel av disse. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige. Det skal legges opp til beplantning med egnede trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Planen skal godkjennes av Sola kommune.

§ 4.09 Formingsveileder

Det skal utarbeides overordnet formingsveileder som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av byggesak i Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for boligbygging.

§ 4.10 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det

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

Matjord i planområdet skal fjernes før anleggsstart, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må matjorda testes for potetcystenematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting.

§ 4.11 Overvann

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunens overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Det skal redegjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal filtreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning. All form for lokal håndtering av overvann skal avklares med VA ansvarlig i Sola kommune og utføres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte innkjørsel/adkomst. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.

§ 4.12 Støy

Grenseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 gjøres gjeldende for bebyggelsen. For å kompensere for flystøy skal skjerming mot vegtrafikkstøy tilfredsstillende skjerpede krav for gul sone på grunn av sumstøy, det vil si at utendørs støyinnivå fra vegtrafikk skal tilfredsstillende Lden 52 dB. Unntak gis for fasader som vender mot Forusbeem hvor det tillates overskridelse av grenseverdien for veitrafikkstøy. Dette gjelder for delfeltene BFS1 og BBB2. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for bebyggelsen: Alle boliger skal ha tilgang til stille side. Terrasser/altan uteplass skal skjermes. Fasadetiltak i hht. krav i NS8175 skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for BFS1, BBB2, BBB3, BFS6 og BKS7.

For o_BOP må det dokumenteres skjermingstiltak og fasadetiltak tilpasset krav for tiltenkt aktivitet/bygning.

§ 4.13 Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i alle nye bygg.

Nettstasjon må være driftsatt med tilhørende ledningsanlegg før nye bygg kan tas i bruk.

§ 5.00 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd)**§ 5.01 Delfelt BFS1 - Eneboliger**

Det tillates oppført seks eneboliger i to etasjer og sokkel. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS1 er 300 m².

Boligen skal bygges som tilgjengelig bolig.

Minimum tomtebredde er 10,0 meter.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, i tomtegrense mot nordøst og med minimum 1,5 meter avstand mot tomtegrense i sørvest. Takutstikk tillates å overskride byggegrense mot nabo i nordøst med inntil 0,4 meter. Carport/garasje tillates å overskride byggegrense med inntil 2 meter.

Tak skal være flatt eller pulttak, maksimal gesimshøyde mot sørøst er 7 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde 7,5 meter.

Hver enebolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Minimum en parkeringsplass skal ligge innenfor byggegrense carport/garasje og overbygges med tak eller bygg. En parkeringsplass skal etableres i forlengelse av den overbygde plassen. Tak på overbygget parkering kan nyttes som takterrasse. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel på egen tomt.

Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot nordvest, maksimal størrelse 5 m² BRA.

Yttervegg mot nordøst skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk, hvor det er nabobygg nærmere enn 8 meter.

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

Det tillates etablert underordnet leilighet. Underordnet leilighet skal ha 1 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og 2 overdekkte sykkelparkeringsplasser på egen tomt, og minimum 30 m² privat uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 15. Underordnet leilighet trenger ikke være tilgjengelig.

§ 5.02 Delfelt BBB2 - Boligblokk

Det tillates oppført leilighetsbygg, med maksimum 16 boenheter. Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer.

Maksimalt tillatt BRA for BBB2 er 2200 m²

Bygget kan bygges i tre etasjer. Den sørlige delen kan ha tre etasjer oppå parkeringsanlegg, denne er vist på plankartet med bestemmelsesområde #1.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesimshøyde er 10,0 meter. og 13 meter i sørøst #1. Gesims mot sørvest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Alle mål er angitt fra golv 1. etasje/sokkeletasje angitt på plankart med kote C+. Heis-/trappetårn tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2 meter.

Alle leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger.

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

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

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

§ 5.03 Delfelt BBB 3 - Femmannsboliger

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

Maksimal tillatt BRA for BBB3 er 790 m².

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

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

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

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

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

§ 5.04 Delfelt BBB4 - Firemannsboliger

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

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA for BBB4 er 570 m².

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

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

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

§ 5.05 Delfelt BKS5 – Rekkehus

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

Maksimalt tillatt BRA for BKS5 er 650 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 6,0 meter, senter-senter vegg.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter. Hele eller deler av takflaten tillates nytt til takterrasse.

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

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

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

§ 5.06 Delfelt BFS6 - Eneboliger

Det tillates oppført fire eneboliger i to etasjer og sokkel.

Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS6 er 300 m².

Boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Minimum tomtebredde er 9,0 meter.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, i tomtegrense mot nordøst og med minimum 1,5 meter avstand mot tomtegrense i sørvest. Takutstikk tillates å overskride mot nabo i nordøst med inntil 0,4 meter.

Tak skal være flatt eller pulttak, maksimal gesimshøyde er 7,0 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde 7,5 meter.

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

Det tillates oppført bod på hagesiden mot nordvest, maksimal størrelse 5 m² BRA.

Yttervegg mot nordøst skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk, hvor det er nabobygg nærmere enn 8 meter.

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

Det tillates etablert underordnet leilighet. Underordnet leilighet skal ha 1 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og 2 overdekkte sykkelparkeringsplasser på egen tomt eller i felles anlegg, og minimum 30 m² privat uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 15. Underordnet leilighet trenger ikke være tilgjengelig.

§ 5.07 Delfelt BKS7 – Rekkehus

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

Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 910 m².

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

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

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordvest er 7,0 meter. Hele eller deler av takflater tillates nytt til takterrasse.

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

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

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

§ 5.08 Delfelt BKS8 – Rekkehus

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

Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 600 m².

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter. Hele eller deler av takflater tillates nytt til takterrasse.

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

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

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

§ 5.09 Delfelt BBB9 - Firemannsboliger

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

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA for BBB9 er 630 m².

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

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

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

§ 5.10 Delfelt BKS10 – Rekkehus

Det tillates tre rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS10 er 380 m².

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,7 meter. Hele eller deler av takflater tillates nytt til takterrasse.

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

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

§ 5.11 Delfelt BKS11 – Rekkehus

Det tillates opptil syv rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS11 er 1040m².

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordvest er 7,0 meter. Hele eller deler av takflater tillates nytt til takterrasse.

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

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

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

§ 5.12 Delfelt BKS12 – Rekkehus

Det tillates seks rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS12 er 560 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg.

Tak skal være flatt eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,7 meter. Hele eller deler av takflater tillates nytt til takterrasse.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst på maksimalt 5m² BRA, samt hagebod på husets sørvest side på maksimalt 3m² BRA. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter.

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

§ 5.13 Delfelt BFS13 – Eksisterende enebolig- fortetting

Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med enebolig/rekkehus/blokkbebyggelse med opptil fem boenheter Maksimalt tillatt BRA for BFS13 er 900m².

Minimum halvparten av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene. Hver bolig skal ha et sør- eller vestvendt uteoppholdsareal på minimum 90 m².

Maksimal gesimshøyde for flatt eller pulttak er 7,0 meter. For saltak er maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter. Maksimal høyde topp gulv i hovedplan er +25 moh.

Carport/garasje, frittstående eller sammenbygget, med bolig med maksimal gesimshøyde på 2,6 meter tillates plassert utenfor byggegrense med avstand minimum 1,0 meter til tomtegrense i nordvest og sørøst.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. For hver bolig tillates i tillegg oppført bod i hagen, maksimal størrelse 5m² BRA. Taket på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,6 meter.

Biladkomst til BFS13 skal skje fra eksisterende Skadberg Allé i nordvest.

§ 5.14 BOP – Offentlig tjenesteyting

Det tillates bygg med formål offentlig tjenesteyting.

Maksimalt tillatte BRA er 1000m². Parkeringsareal under bakken inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA.

Maksimalt tillatt kotehøyde på bygg er + 29,0 moh.

Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen.

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

§ 5.15 BKB - Forretning/kontor/tjenesteyting

Det tillates oppført bygg med kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Adkomst skal være fra o_SKV1, som vist på plankart.

Maksimalt tillatte BRA er 2400m². 2000m² BRA i vest og 400m² BRA i øst. Av disse kan maksimalt 1000m² BRA nyttes til forretning (dagligvarehandel). Parkeringsareal under bakken inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 10,0 meter fra gulv 1. plan, angitt på plankart. Topp gulv kan justeres med inntil +/- 50 cm for optimalisert terrengtilpassing.

Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner.

Parkeringsplasser skal mykes opp med beplantning eller lignende.

§ 5.16 o_BE - Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon.

Trafo/nettstasjon skal bygges inn i terreng. Trafoen skal plasseres på ca. kote 18,5 for å sikres mot oversvømming ved flomsituasjon i undergang/på gang- og sykkelveg. Foran trafoen skal det etableres et areal på ca. 2 x 3 m i nivå med trafoen for å sikre at transformator og annet utstyr kan heises på plass og monteres inne i trafobygget.

§ 5.17 o_BRE – Renovasjonsanlegg

o_BRE1 og o_BRE2 er satt av til renovasjonsanlegg for boligene i felt BFS1 – BKS12. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere. BFS13 skal nytte renovasjonsløsning for Skadberg Allé.

o_BRE3 er areal avsatt til offentlig formål miljøstasjon med nedgravde containere

§ 5.18 f_BAS - Trapp/adkomst til nedgravd parkeringsanlegg

Innenfor f_BAS kan det etableres adkomst til nedgravd parkeringsanlegg f_SPH. Det er ikke krav til universell utforming av disse adkomstene, da universell tilgjengelighet til parkeringsanlegget er sikret av heis i boligblokken BBB2.

f_BAS1 og f_BAS3 skal etableres som vist på plankartet. f_BAS2 kan plasseres som vist på plankartet, alternativt kan det etableres trapp innenfor f_SVG2. Dersom f_BAS2 ikke benyttes til trapp, skal arealet ses i sammenheng med tilstøtende areal f_SVG3.

Utgang fra trapp f_BAS3 skal være orientert mot gatetun f_SGT1. Ev. tak på trapperom på f_BAS3 skal være skråtak for å minimere skyggevirksomhet på hageareal til BBB4.

§ 5.19 f_BLK og o_BLK - Lekeplass

Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.

f_BLK1 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for delfeltene BFS1, BBB2 – BBB4 og BKS5.

f_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for delfeltene BFS6 og BKS7 – BKS8, BBB9 og BKS10 – BKS12.

o_BLK3 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass.

Kvartalslekeplass o_BLK3 skal skjermes mot trafikkstøy fra Forusbeen. Støyskjermer med lengde over 30 meter skal brytes opp og tilpasses terrenget. Støyskjerming skal utformes med *bestandige materialer* med tanke på robusthet og enkelt *vedlikehold*.

Skjermingstiltakene skal utformes med variasjon i materialbruk og den visuelle høyden skal være lav. Detaljering og plassering av skjermingstiltak godkjennes i tekniske planer for kvartalslekeplass og friområde.

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

§ 6.01 o_SKV og f_SKV - Kjørveg

Kjørvegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Sør-Rogaland.

o_SKV1 skal være offentlig kjøreveg.

f_SKV2 skal være felles kjøreveg for boligene i delfelt BFS1, BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBB9 og BKS10 - BKS12.

§ 6.02 f_SGT – Gatetun

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

f_SGT1, f_SGT2, f_SGT3 og f_SGT4 skal være felles for boligene i delfelt BFS1, BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBB9 og BKS10 - BKS12.

I nordvest tillates det kjøring fram til eiendommen BFS13. Det skal monteres sporsluse eller bom i gatetun for å hindre innkjøring med bil videre inn i planområdet.

Det skal sikres kjørbart areal for søppelbil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flyttebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje for regulert kant kjørebane. Kjørbart areal må ha kjøre sterkt dekke og holdes fri for beplantning, møblering og andre elementer som hindrer framkommeligheten. Annet areal i gatetun som det er mulig å kjøre på skal også opparbeides med kjøresterkt dekke. Ved innkjøring til gatetunet skal det skiltes med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.

Det skal sikres adkomst fra gatetun til tilgrensende boligfelt i øst. Adkomst skal etableres til eksisterende lekeplass og til eksisterende parkeringsplass mot øst.

Nivåforskjell mellom felles gjesteparkering SPA2 og gangveg mot nord skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke redusere gangareal regulert til 2m.

§ 6.03 o_SGS – Gang- og sykkelveg

Områdene regulert til o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 skal være offentlige. Gang- og sykkelvegene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.

§ 6.04 o_SVT - Annen veggrunn – tekniske anlegg

o_SVT er offentlige arealer til tekniske løsninger i og langs offentlige veganlegg. Arealene kan opparbeides som trafikkøyer eller nyttes til forstøtningmurer. Det tillates etablert rekkverk og sikringsgjerder.

§ 6.05 o_SVG – Annen veggrunn offentlig – grøntareal

Områder regulert til o_SVG skal opparbeides som grøfter, skråninger og/eller grøntrabatter. Det tillates etablert rekkverk og sikringsgjerder. Terrenngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer og –fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Eksisterende vegetasjon og større trær skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 6.06 f_SVG – Annen veggrunn felles– grøntareal

Innenfor f_SVG2 kan det etableres trapp til parkeringskjeller f_SPH, som alternativ til trapp i f_BAS2. Fra ev. trapp ut til gatetun f_SGT3 og f_SGT4 skal det etableres passasje med fast underlag, med minimum bredde 2 m. Dersom det ikke etableres trapp i f_SVG2 skal området opparbeides med beplantning og tråkheller.

f_SVG3 skal opparbeides som gatetun mellom BFS6 og BKS11. Det skal etableres gangsti fra gatetun til friområde o_GF4 i øst og gangforbindelser til nabofelt i nordøst. Beplantning og utførelse/plassering av gangstier skal avklares i utomhusplan.

§ 6.07 f_SPA - Parkeringsplasser

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

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

§ 6.08 f_SPH – Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget f_SPH skal være felles for delfeltene BBB2 – BBB4, BKS5, BFS6, BKS7 – BKS8, BBB9 og BKS10 - BKS12. Parkeringsanlegget skal i tillegg inneholde sykkelparkering og boder.

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

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

§ 7.01 o_GF - Friområde

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

Støyskjerm for lekeplass o_BLK3 i friområdet skal opparbeides som en del av grøntområdet. Støyskjermer med lengde over 30 meter skal brytes opp og tilpasses terrenget. Støyskjerming skal utformes med *bestandige materialer* med tanke på robusthet og enkelt *vedlikehold*. *Skjermingstiltakene skal utformes med variasjon i materialbruk og den visuelle høyden skal være lav*. Detaljering og plassering av skjermingstiltak godkjennes i tekniske planer for kvartalslekeplass og friområde.

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

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

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

§ 8.00 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 8.01 Frisiktsoner

I områder vist som frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 9.00 BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl § 12-7)

§ 9.01 Utforming #1

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

§ 9.02 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

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

#2 ID 216501

#3 ID 216503

#4 ID 217017

Aktiv Rogaland AS
Aktiv Sola v/Geir Helgeland
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Deres ref.: 1414260007 . Vår ref.: 1837-1-08

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skadberg Allé Sameie 1
Organisasjonsnr: 929702018
Seksjonseier: Hølland (bo), Sigrunn Torill
Medeier:
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Tronholberget 26, 4051 SOLA
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 32
Bnr. 1540

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8169795.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering i eget selskap, Skadberg Allé Garasjesameie. Felleskostnader gjennom boligsameiet. Det påløper admin.gebyr til forretningsfører etter gjeldende prislister ved salg.

Sameiet har kollektiv avtale med Altibox om tv og bredbånd, betales gjennom felleskostnadene.

Årlig avregning på varme/varmt tappevann, en gang pr år. Gjelder kun BBB2. Ved eierskifte blir dette først gjennomført ved neste ordinære avregning pr 30/11. Det betales a-konto gjennom felleskostnadene. Overtakelseprotokoll med målerstand sendes til forvaltningrogaland@obos.no.

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Parkeringsplasser i Skadberg Allé Garasjesameie, bnr 32 gnr 1535. Tinglyst rettighet. Det er opprettet en driftsforening for uteomhusområdene, dette er en del av sameiet. Renovasjonsavgift betales av BBB2 gjennom felleskostnadene. Sameiet har kollektiv avtale om innkjøp av filter. Betales månedlig gjennom felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 936,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renovasjon	300,00	
Akonto varme/vann	477,00	
Filter	50,00	
Skadberg Allé Driftsforening	100,00	
Garasjesameie	450,00	
Felleskostnader BBB2	3 060,00	
Altibox - BBB2	499,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 679,-
 Fradragsberettigede kostnader: 0,-
 Annen formue: 32 429,-
 Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marianne Kambo pr. e-post: marianne.kambo@obos.no eller telefon: 22 85 08 99.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Steinar Sandvik, e-post: skadbergalle@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR
SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

org. nr. 929 702 018

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering av sameiet

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skadberg Allé Sameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.03.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 32, bnr. 1540 i Sola kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Privat uteareal i 1. etasje
- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Rettslig disposisjonsrett for bruk av fellesareal

(1) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til innendørs sykkelparkeringsplasser og teknisk rom som vist i vedlegg X: seksjon xx,xx, osv. (BBB2)

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

3-4 Rettslig disposisjonsrett for bruk av fellesareal som adkomst til garasje

Det følger av tinglyst erklæring av xx.xx.xx at eiere i Skadberg Allé Garasjesameie, gnr. xx, bnr. xx, har rett til å bruke inngangsparti med trappehus og heis som går inn i garasjen som vist på vedlegg x. Sameiet kan kreve felleskostnader av Garasjesameiet for bruk av arealet.

4. Parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplass i garasje

(1) Seksjonseiere har ervervet bruksrett/eierandel til parkeringsplass i underliggende garasje (egen anleggseiendom på gnr. XX, bnr. XX). Garasjen er organisert som et tingsrettslig sameie, Skadberg Allé Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.

4-2 Gjesteparkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i Garasjesameiet sammen med de andre garasjeeierne. Det er også utendørs gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene utendørs er organisert i Skadberg Allé Utomhussameie, og disponeres sammen med de andre sameierne av utomhussameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av eiere i boligblokken, seksjonnr: xx,xx, osv (BBB2):

- Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk rom som kun betjener disse seksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av jordvarmeanlegg, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner som kun betjener disse seksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av innendørs sykkelparkering
- Kostnader til drift og vedlikehold av heis

Det følger av vedlegg xx hvilke arealer dette gjelder.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av disse vedtektene. Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**VEDTEKTER
FOR
SKADBERG ALLÉ GARASJESAMEIE
Orgnr 929 517 202**

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

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Skadberg Allé Garasjesameie.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

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

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

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

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

**3
Formål**

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

**§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

11-3 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skadberg Allé». Skadberg Allé Sameie 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Det kan bli opprettet driftsforening for ivaretagelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Sameiet Langhus 1405 (HUS A B C D) har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet. Det tas forbehold om annen organisering av felles utomhusarealer, for eksempel tingsrettslig sameie eller på annen måte.

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skadberg Allé" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med underjordisk p-kjeller. Utbygger evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Utbygger har rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, anleggelse av kulvert, sammenslåing, deling av eiendommer, oppføring av bygningsmasse mv.. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene. Inntil utbyggingsprosjektet "Skadberg Allé" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer, og boliger er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skadberg Allé".

11-5 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-6 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

§ 7**Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8**Ekstraordinært sameiermøte**

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

§ 9**Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10**Styret**

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

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

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

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12

Ordensregler

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

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

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

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

§ 13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 14

Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17

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

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

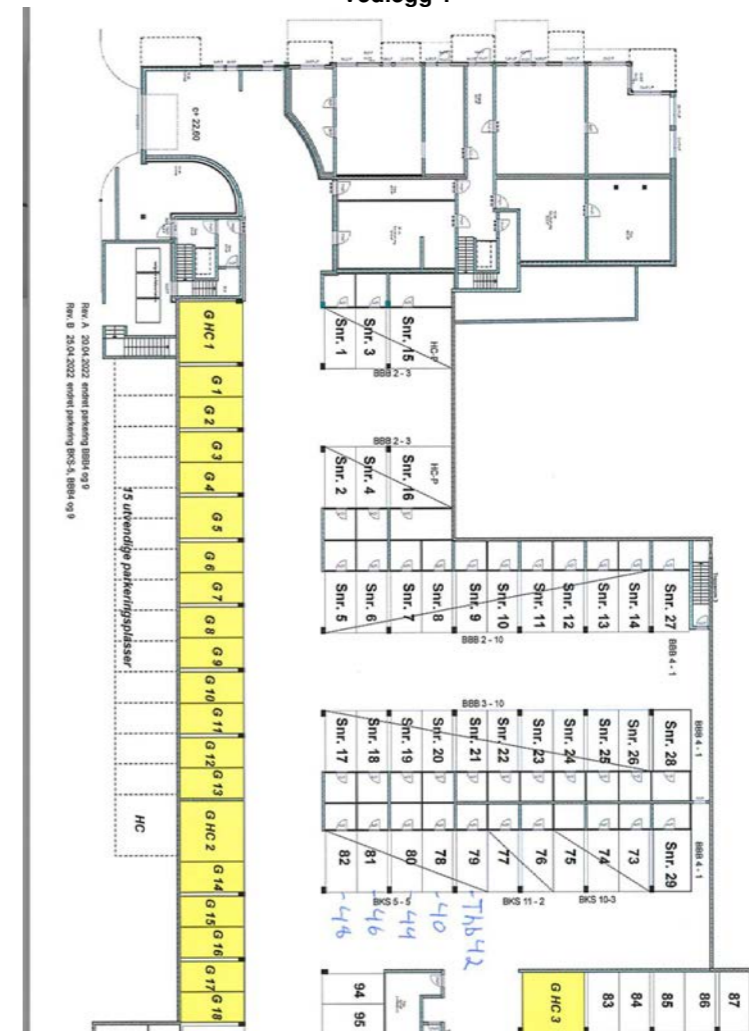
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og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

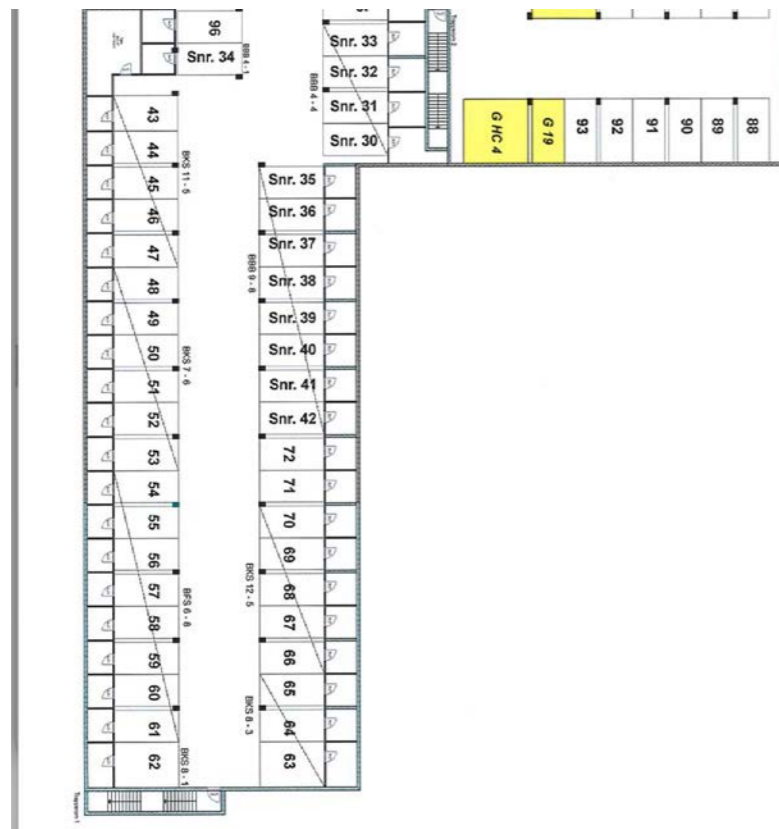
**§ 20
Sameieloven**

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

ooOoo

Vedlegg 1





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1837
SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Snap Drive, Langflåtveien 36 på Mariero 2. etasje. kl 1800. (Rett ved Obs Mariero).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innhekkning av BBB9
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder leder årsmøtet

Forslag til vedtak

Styret foreslår Steinar Sandvik som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hedly Berg Nilsen foreslått. Som protokollvitner ble Berit Spigseth og Geir Spigseth foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med kommentarer til årsregnskapet 2024 .pdf

2. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Innheking av BBB9

Forslag fremmet av:

Adrian Thyge Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at vi i BBB9 skal se på innheking av plenen. Med barkleggelse på skråning med trapp opp fra fortau. Vi ser smart i dette da det blir å hindre mye innsyn inn til leilighetene og hindre vind. Så kan det føles litt mer privat når man sitter ute på plattingen vår. Har et bildeforslag av mulig utførelse.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til søknaden og ber om den innvilges av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Om styret kan ordne stemming fra sameie om dette kan bli mulig å utføre/bli godkjent.

Vedlegg

3. att.AXF5Kbir4gwznYvUAFwBcVp4z4DYqhiBBZoqkAzkYi8.jpeg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Thyge Nielsen
- Hedly Johan Berg Nilsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marthe Solfjeld Sørå
 - Ruth Tjora
- Ruth Tjora ønsker gjenvalg som varamedlem

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Steinar Sandvik Tronholberget 20

Nestleder

Bjørn Solstad

Tronholberget 26

Styremedlem

Hedly Johan Berg Nilsen

Tronholberget 52

Styremedlem

Adrian Thyge Nielsen

Tronholberget 105

Varamedlem

Ruth Tjora

Tronholberget 26

Varamedlem

Bjarte Oftedal Veggeberg

Tronholberget 54

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skadbergalle@styrerommet.no. Se Skadberg Allé Sameie 1s hjemmeside på www.vibbo.no/1837 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skadberg Allé Sameie 1

Sameiet består av 42 seksjoner.

Skadberg Allé Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929702018, og ligger i SOLA kommune

Gårds- og bruksnummer:

32

1540

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

Skadberg Allé Sameie 1 har ingen ansatte.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere fellesinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikring og kommunale avgifter.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 563 600.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på kr 5 i økning pr m² (fra kr 25 til kr 30 pr m²) av felleskostnadene

fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter i 2024. Hovedsakelig er det oppfølging av saker for ferdigstilles samt tegning og oppfølging av vedlikehold/serviceavtaler.

Det er nå på plass de fleste avtalene som skal ivareta de tekniske installasjonene.

Det jobbes med å utarbeide HMS systemet for Boligsameiet og det er snart klar for implementering. Det vil bli avholdt brannøvelse for Sameiet pluss Garasjen i løpet av våren.

Vi har ennå en del saker utestående med utbygger Skadberg Alle 55, de følges opp for ferdigstilling. BBB2 skal vaskes og males på nytt. Den jobben skal være ferdigstilt i juni 2025.

ÅRSRAPPORT 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Sandvik	Tronholberget 20
Nestleder	Bjørn Solstad	Tronholberget 26
Styremedlem	Hedly Johan Berg Nilsen	Tronholberget 52
Styremedlem	Adrian Thyge Nielsen	Tronholberget 105
Varamedlem	Ruth Tjora	Tronholberget 26
Varamedlem	Bjarte Oftedal Veggeberg	Tronholberget 54

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skadbergalle@styrerommet.no. Se Skadberg Allé Sameie 1s hjemmeside på www.vibbo.no/1837 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skadberg Allé Sameie 1

Sameiet består av 42 seksjoner.

Skadberg Allé Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929702018, og ligger i SOLA kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 1540

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

Skadberg Allé Sameie 1 har ingen ansatte.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere fellesinntekter. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikring og kommunale avgifter.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 563 600.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på kr 5 i økning pr m² (fra kr 25 til kr 30 pr m²) av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter i 2024. Hovedsakelig er det oppfølging av saker for ferdigstilles samt tegning og oppfølging av vedlikehold/serviceavtaler. Det er nå på plass de fleste avtalene som skal ivareta de tekniske installasjonene.

Det jobbes med å utarbeide HMS systemet for Boligsameiet og det er snart klar for implementering. Det vil bli avholdt brannøvelse for Sameiet pluss Garasjen i løpet av våren.

Vi har ennå en del saker utestående med utbygger Skadberg Alle 55, de følges opp for ferdigstillelse. BBB2 skal vaskes og males på nytt. Den jobben skal være ferdigstilt i juni 2025.

SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1
ORG.NR. 929 702 018, KUNDENR. 1837

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	960 406	808 737	1 205 000	1 383 000
Garasjer	9	147 200	103 120	0	0
Andre inntekter		0	63 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 107 606	974 857	1 205 000	1 383 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-12 000	-12 480
Forretningsførerhonorar		-56 860	-53 579	-56 792	-59 632
Konsulenthonorar	6	-11 276	-9 281	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	7	-143 632	-78 737	-316 200	-329 968
Forsikringer		-142 870	-115 177	-120 823	-144 988
Kommunale avgifter	8	-110 515	-32 485	-29 000	-12 650
Garasjer	9	-147 200	-103 120	-115 200	-115 200
Kostnader sameie		0	0	-76 800	-76 800
Energi/fyring		-10 734	-21 195	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 616	-170 128	-191 616	-199 281
Andre driftskostnader	10	-90 670	-45 902	-46 000	-46 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		-981 959	-706 191	-1 085 891	-1 119 238
DRIFTSRESULTAT		125 647	268 666	119 109	263 762
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 756	6 451	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 756	6 451	0	0
ÅRSRESULTAT		140 403	275 117	119 109	263 762
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		140 403	275 117		



**SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1
ORG.NR. 929 702 018, KUNDENR. 1837**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	2 619
Forskuddsbetalte kostnader		79 844	64 172
Andre kortsiktige fordringer	12	10 978	0
Energiavregning	13	5 821	0
Underregnskap renovasjon		0	9 527
Driftskonto OBOS-banken		253 134	296 418
Sparekonto OBOS-banken		438 817	205 459
SUM OMLØPSMIDLER		788 629	578 194
SUM EIENDELER		788 629	578 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		563 600	423 197
SUM EGENKAPITAL		563 600	423 197
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 713	5 966
Leverandørgjeld		77 656	56 594
Energiavregning		0	4 958
Underregnskap renovasjon	14	1 380	0
Kortsiktig gjeld Utomhussameiet	15	132 280	87 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		225 029	154 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		788 629	578 194
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sola, 18.03.2025
Styret i Skadberg Allé Sameie 1

Steinar Sandvik Adrian Thyge Nielsen Hedly Johan Berg Nilsen

Bjørn Østbø-Ingebrigtsen Solstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader BBB2	477 900
Felleskostnader BBB3-4-9	266 700
Kabel-tv BBB2	100 798
Kabel-tv BBB3-4-9	95 808
Filter	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	960 406

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 276
SUM KONSULENTHONORAR	-11 276

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-836
Drift/vedlikehold VVS	-13 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 902
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 540
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 632

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-110 515
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-110 515

NOTE: 9

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter garasjer	147 200
------------------------	---------

KOSTNADER GARASJER

Felleskostnader garasjer	-147 200
SUM GARASJER	0

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-25 751
Renhold ved firmaer	-55 761
Andre fremmede tjenester	-677
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 300
Andre kontorkostnader	-180
Gave, ikke fradragsberettiget	-750
Bank- og kortgebyr	-2 789
Velferdskostnader	-463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 670

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter bank	14 756
SUM FINANSINNETEKTER	14 756

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 978
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 978



NOTE: 13**ENERGIIVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-10 445
SUM INNTEKTER	-10 445

KOSTNADER

Strøm	16 447
SUM KOSTNADER	16 447

Uoppgjorte avregninger	-181
------------------------	------

SUM ENERGIIVREGNING	5 821
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**UNDERREGNSKAP RENOVASJON**

Avregning	-1 380
SUM UNDERREGNSKAP RENOVASJON	-1 380

NOTE: 15**KORTSIKTIG GJELD UTOMHUSSAMEIE**

Innbetalt felleskostnader Utomhussameie	-132 280
SUM KORTSIKTIG GJELD UTOMHUSSAMEIE	-132 280

Beløpet er innbetalt fra eiere i Skadberg Alle 1 Sameie til dekning av felleskostnader for et framtidig utomhussameiet. Fram til utomhussameiet er opprettet anses beløpet som skyldig til eiere i Skadberg Alle 1 Sameie



Til årsmøtet i Skadberg Allè Sameie 1

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Skadberg Allè Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 7. Innhekkning av BBB9



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 1837 Selskapsnavn: SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 929702018

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Snap Drive, Langflåtveien 36 på Mariero 2. etasje. kl 1800. (Rett ved Obs Mariero).

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder leder årsmøtet

Forslag til vedtak:

Styret foreslår Steinar Sandvik som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marianne Kambo foreslått. Som protokollvitner ble Berit Spigseth og Geir Spigseth foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Nivået på kostnadene til kommunale avgifter vil bli undersøkt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

✓ Vedtatt.

7. Innhekkning av BBB9

Fremmet av: Adrian Thyge Nielsen

Vi ønsker at vi i BBB9 skal se på innhekkning av plenen. Med barkleggelse på skråning med trapp opp fra fortau. Vi ser smart i dette da det blir å hindre mye innsyn inn til leilighetene og hindre vind. Så kan det føles litt mer privat når man sitter ute på plattingen vår. Har et bildeforslag av mulig utførelse.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til søknaden og ber om den innvilges av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Om styret kan ordne stemming fra sameie om dette kan bli mulig å utføre/bli godkjent.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Adrian Thyge Nielsen

Hedly Johan Berg Nilsen



Følgende stilte til valg:
Adrian Thyge Nielsen
Hedly Johan Berg Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Solfeld Sørå
Ruth Tjora

Følgende stilte til valg:
Marte Solfeld Sørå
Ruth Tjora

Protokollen signeres av:

Møteleder: Steinar Sandvik /s/
Protokollfører: Marianne Kambo /s/
Protokollvitne: Geir Spigseth /s/
Protokollvitne: Berit Spigseth /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1837
SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 12:00 og lukker 6. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1837>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres styret innen fristen for avstemming - 6/11 kl. 12.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Gabrielsen og Sissel Jane Sandvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet plikt til å ha revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Pga flytting er det ønskelig å erstatte Hedly Berg Nilsen i styret.

Marte Solfeld Sørå nåværende varamedlem foreslås som nytt styremedlem frem til 2027, resten av perioden til Hedly.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Solfeld Sørå
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.11.25

Selskapsnummer: 1837 Selskapsnavn: SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marianne Kambo fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Geir Gabrielsen og Sissel Jane Sandvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av revisor

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marte Solfeld Sørå



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKADBERG ALLÉ SAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 929702018

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 12:00 til 6. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Geir Gabrielsen og Sissel Jane Sandvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet plikt til å ha revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Pga flytting er det ønskelig å erstatte Hedly Berg Nilsen i styret.

Marte Solfeld Sørå nåværende varamedlem foreslås som nytt styremedlem frem til 2027, resten av perioden til Hedly.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marte Solfeld Sørå (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

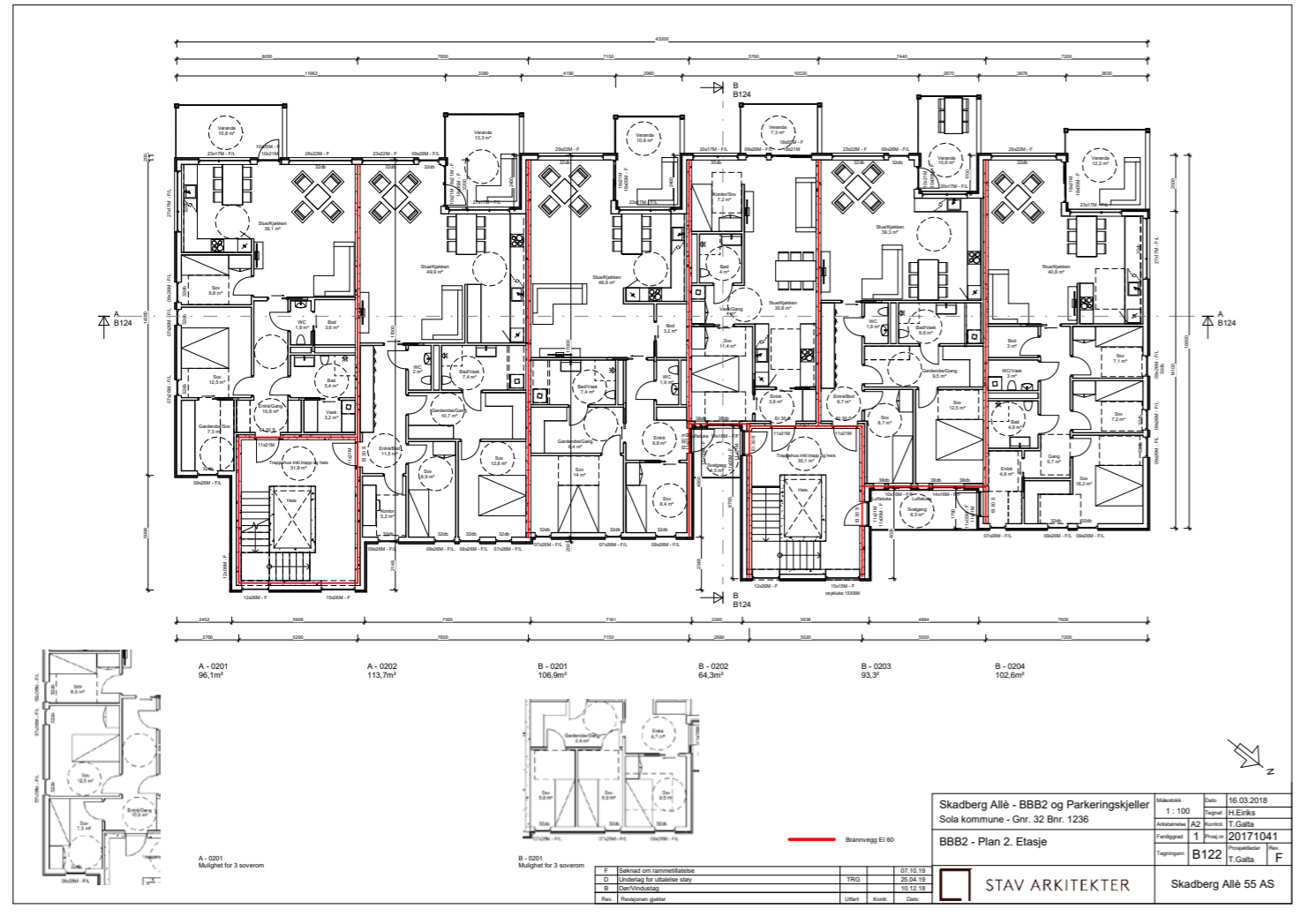
Marte Solfeld Sørå

Protokollen signeres av:

Møteleder: Marianne Kambo /s/

Protokollvitne: Geir Gabrielsen /s/

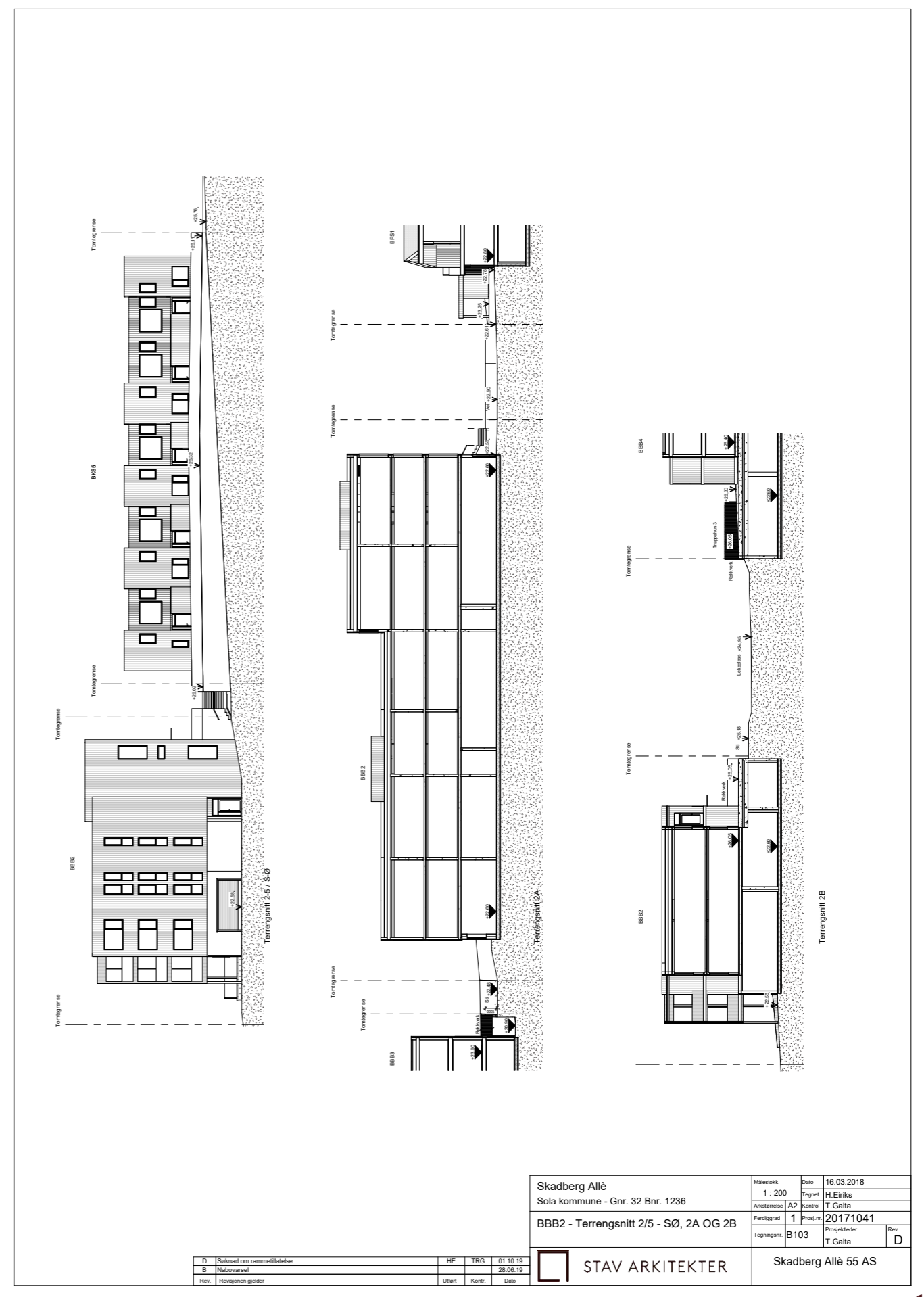
Protokollvitne: Sissel Jane Sandvik /s/



Skadberg Allé - BBB2 og Parkeringskjeller		Målestokk	1 : 100	Dato	16.03.2018
Sola kommune - Gnr. 32 Bnr. 1236		Tegnet	H.Eirik	Kontrollert	T.Galta
BBB2 - Plan 2. Etasje		Ferdiggrad	1	Prosj.nr	20171041
		Tegningnr.	B122	Prosjektleder	T.Galta
				Rev.	F

F	Seknad om rammetilrettelegging	HE	TRG	07.10.19
D	Utskrift for utleie støy	HE	TRG	26.06.19
B	Omvisningsplan	HE	TRG	13.12.18
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontrollert	Dato

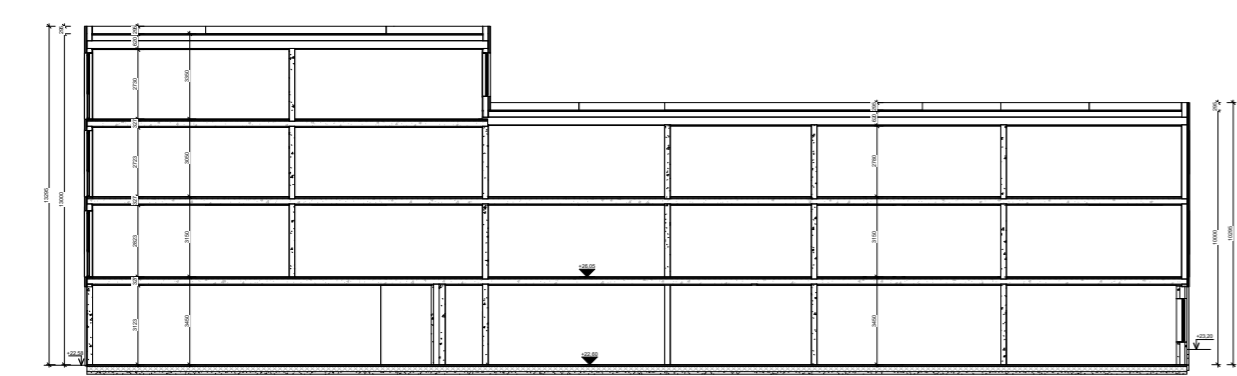
STAV ARKITEKTER Skadberg Allé 55 AS



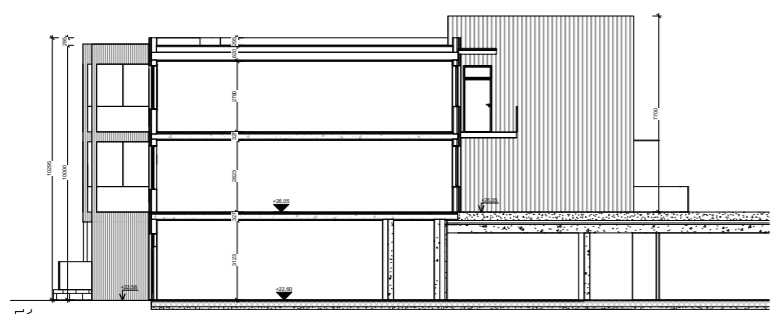
D	Seknad om rammetilrettelegging	HE	TRG	01.10.19
B	Nabovarsel	HE	TRG	28.06.19
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontrollert	Dato

Skadberg Allé		Målestokk	1 : 200	Dato	16.03.2018
Sola kommune - Gnr. 32 Bnr. 1236		Tegnet	H.Eirik	Kontrollert	T.Galta
BBB2 - Terrenngrense 2/5 - SØ, 2A OG 2B		Ferdiggrad	1	Prosj.nr	20171041
		Tegningnr.	B103	Prosjektleder	T.Galta
				Rev.	D

STAV ARKITEKTER Skadberg Allé 55 AS



Snitt A

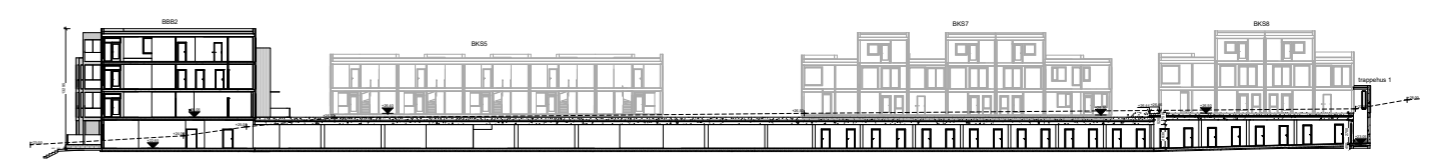


Snitt B

F	Skissed om rammedata		07.10.19
B	Indovernet	TRG	26.06.19
D	Underlag for utvalgte støy		25.05.19
Rov	Revisjon/gåler	Utøst	Kone

Skadberg Allé - BBB2 og Parkeringskjeller		Målestokk	1:100	Dato	16.03.2018
Sola kommune - Gnr. 32 Bnr. 1236		Forfatter	H.Eiriks		
BBB2 - Snitt A og Snitt B		Prosjekt	20171041		
		Forfatter	T.Galla		
		Prosjekt	B124		
		Forfatter	T.Galla		F

STAV ARKITEKTER Skadberg Allé 55 AS



Skadberg Allé - BBB2 og Parkeringskjeller		Målestokk	1:200	Dato	16.03.2018
Sola kommune - Gnr. 32 Bnr. 1236		Forfatter	H.Eiriks		
Parkeringskjeller -		Prosjekt	20171041		
Plan U, Etasje og Snitt C-C		Forfatter	T.Galla		
		Prosjekt	B115		F

STAV ARKITEKTER Skadberg Allé 55 AS





F	Saksbehandler	TRG	22.03.22
D	Utskriftsforfatter	K	25.05.19
R	Ansvarlig gleder	U	K

Skadberg Allé - BBB2 og Parkeringskjeller		Målestokk	Dato	16.03.2018
Sola kommune - Gnr. 32 Bnr. 1236		Autentiserte	Tegner	H-Eriks
BBB2 - Perspektiv		Følgelast	1	20171041
STAV ARKITEKTER		Tegning	B119	F
Skadberg Allé 55 AS				

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613608126
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 948243113 Navn SOLA KOMMUNE Adresse Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 913622812 Navn SKADBERG ALLÉ 55 AS Bruksenhe Adresse Postboks 21, 4097 SOLA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr 1124 Gnr 32 Bnr 1540

Nye seksjoner		Formålkode		Sameiebrøk		Snr		Tilleggsareal/bygning		Eksklusivt uteareal		
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Bnr	Snr	Fnr	Bnr	Formålkode	Sameiebrøk	Snr	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
1124	32	1540	0	115 / 3108	1	0	1540	Boligseksjon	115 / 3108	1	Nei	Ja
1124	32	1540	0	117 / 3108	2	0	1540	Boligseksjon	117 / 3108	2	Nei	Ja
1124	32	1540	0	96 / 3108	3	0	1540	Boligseksjon	96 / 3108	3	Nei	Nei
1124	32	1540	0	113 / 3108	4	0	1540	Boligseksjon	113 / 3108	4	Nei	Nei
1124	32	1540	0	106 / 3108	5	0	1540	Boligseksjon	106 / 3108	5	Nei	Nei
1124	32	1540	0	64 / 3108	6	0	1540	Boligseksjon	64 / 3108	6	Nei	Nei
1124	32	1540	0	93 / 3108	7	0	1540	Boligseksjon	93 / 3108	7	Nei	Nei
1124	32	1540	0	102 / 3108	8	0	1540	Boligseksjon	102 / 3108	8	Nei	Nei
1124	32	1540	0	97 / 3108	9	0	1540	Boligseksjon	97 / 3108	9	Nei	Nei
1124	32	1540	0	113 / 3108	10	0	1540	Boligseksjon	113 / 3108	10	Nei	Nei
1124	32	1540	0	106 / 3108	11	0	1540	Boligseksjon	106 / 3108	11	Nei	Nei
1124	32	1540	0	64 / 3108	12	0	1540	Boligseksjon	64 / 3108	12	Nei	Nei
1124	32	1540	0	93 / 3108	13	0	1540	Boligseksjon	93 / 3108	13	Nei	Nei
1124	32	1540	0	102 / 3108	14	0	1540	Boligseksjon	102 / 3108	14	Nei	Nei
1124	32	1540	0	97 / 3108	15	0	1540	Boligseksjon	97 / 3108	15	Nei	Nei
1124	32	1540	0	115 / 3108	16	0	1540	Boligseksjon	115 / 3108	16	Nei	Nei
1124	32	1540	0	78 / 3108	17	0	1540	Boligseksjon	78 / 3108	17	Ja	Ja
1124	32	1540	0	71 / 3108	18	0	1540	Boligseksjon	71 / 3108	18	Ja	Ja
1124	32	1540	0	47 / 3108	19	0	1540	Boligseksjon	47 / 3108	19	Ja	Nei



Side 1 av 2

14.03.2022 14:31

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	32	1540	0	20	65 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	21	59 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	22	69 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	23	47 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	24	64 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	25	58 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	26	68 / 3108	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1540	0	27	44 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	28	60 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	29	60 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	30	44 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	31	44 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	32	60 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	33	60 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	34	43 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	35	70 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	36	61 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	37	62 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	38	45 / 3108	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	32	1540	0	39	70 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	40	60 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	41	62 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	32	1540	0	42	44 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

14.03.2022 14:31

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sola Kommune	Postboks 99, 4097 Sola	Anita Harveland

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Skadberg Allè 55 AS	913 622 812		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 21	4097	Sola	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	32	1540	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 622 812	Skadberg Allè 55 AS	1/1

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

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
N = næringsseksjon			
SB = samleseksjon bolig			
SN = samleseksjon næring			

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	115	G	13	B	93		25	B	58	B	37	B	62	G	49
2	B	117	G	14	B	102		26	B	68	B	38	B	45	G	50
3	B	96		15	B	97		27	B	44	G	39	B	70		51
4	B	113		16	B	115		28	B	60	G	40	B	60		52
5	B	106		17	B	78	BG	29	B	60	G	41	B	62		53
6	B	64		18	B	71	BG	30	B	44	G	42	B	44		54
7	B	93		19	B	47	B	31	B	44		43				55
8	B	102		20	B	65	B	32	B	60		44				56
9	B	97		21	B	59	B	33	B	60		45				57
10	B	113		22	B	69	B	34	B	43		46				58
11	B	106		23	B	47	B	35	B	70	G	47				59
12	B	64		24	B	64	B	36	B	61	G	48				60
Sum tellere:		3108		Nevner =		3108										

Dato: 27/10-21
Innsenderens underskrift: *E. Felber*

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendrom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 27/10-21 | Innsenderens underskrift E. Jelleberg

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sola, 27/10-21	<i>E. Jelleberg</i>	EDVARD JELLEBERG
	<i>Før Skadberg ALLE 55 AS</i>	

11. Kommunens saksbehandling

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	32	1540	
Dato 28/12-22	Underskrift Anita Haveland	Stempel Sola kommune Org.nr. 948 243 113		

Dato 27/10-21 | Innsenderens underskrift E. Jelleberg

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrak (teller)			Tilleggsareal			Seksjonens formål			Tilleggsareal		
	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal	
61			85			109			133			157			
62			86			110			134			158			
63			87			111			135			159			
64			88			112			136			160			
65			89			113			137			161			
66			90			114			138			162			
67			91			115			139			163			
68			92			116			140			164			
69			93			117			141			165			
70			94			118			142			166			
71			95			119			143			167			
72			96			120			144			168			
73			97			121			145			169			
74			98			122			146			170			
75			99			123			147			171			
76			100			124			148			172			
77			101			125			149			173			
78			102			126			150			174			
79			103			127			151			175			
80			104			128			152			176			
81			105			129			153			177			
82			106			130			154			178			
83			107			131			155			179			
84			108			132			156			180			
Sum tellere:			Nevner =												

Dato 27/10-21 Innsendingsunderskrift *E. J. J. J.*

Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring

For saker etter matrikkelloven som ikke krever tillatelse etter plan- og bygningsloven



Kommunens saks-/journalnr.	Oppdragsnr.	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlegg til søknad om seksjonering eller reseksjonering jf. matrikkelforskriften § 23 (2)
----------------------------	-------------	---

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)*

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Kommune
1124	32	1540			Sola
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Kommune

* Ved grensejustering skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvisitens hjemmel for rekvisisjon (se veiledning side 2)

2.a Rekvisitens hjemmel for rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a-h*

- Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel som eier
- Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester
- Bokstav c) Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon
- Bokstav d) Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn
- Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne
- Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
- Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
- Bokstav h) Den som har innløst festegrund etter bestemmelsene i lov om tomtefeste

2.b Matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrund jf. matrikkelloven § 13 andre ledd

- Den som har sannsynliggjort eierskap, festerett, eller del i grunneiendom eller festegrund (matrikkelloven § 9 andre ledd bokstav a)
- Staten, fylkeskommune eller kommune (matrikkelloven § 9 andre ledd bokstav b)

2.c Klarlegging av eksisterende grenser jf. matrikkelloven § 17

- Den som har grunnbokshjemmel som eier eller fester til den aktuelle matrikkelenheten (matrikkelloven § 17 andre ledd bokstav a)
- Staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune (matrikkelloven § 17 andre ledd bokstav b)

* Rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype

- 3.1 Grensejustering (matrikkelloven § 16, matrikkelforskriften § 34 og § 23 (6))
- 3.2 Klarlegging av eksisterende grense (matrikkelloven § 17, matrikkelforskriften § 36), gjelder også nymerking av eksisterende grensepunkt som tidligere er fastsatt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning
- 3.3 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom (matrikkelloven § 13, matrikkelforskriften § 31)
- 3.4 Matrikulering av eksisterende umatrikulert festegrund (matrikkelloven § 13, matrikkelforskriften § 31)
- 3.5 Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelloven § 14, matrikkelforskriften § 32)
- 3.6 Oppmålingsforretning som faller inn under forskrift om byggesak (SAK 10) § 4-3, og matrikkelforskriften § 27 (4)
- 3.7 Uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 11 andre ledd d, matrikkelloven § 6, matrikkelforskriften § 35)

4. Vedlegg til sakstypene		
Vedlegg:	Aktuelt for:	Vedl.nr.
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser matrikkelenheten(e) som det rekvireres oppmålingsforretning for	3.1 - 3.7	1
<input type="checkbox"/> Partsliste, opplysninger om nabomatrikkelenheter og eventuelle rettigheter som blir påvirket	3.1 - 3.4 og 3.7	
<input type="checkbox"/> Fullmakt til å rekvirere dersom dette er aktuelt	3.1 - 3.7	
<input type="checkbox"/> Dokument som omtaler/etablerer grensen(e)	3.2	
<input type="checkbox"/> Dokumentasjon av eiendomsrett	3.3	
<input type="checkbox"/> Dokumentasjon av festerett	3.4	
<input type="checkbox"/> Dokumentasjon på at eier ikke har innvendinger om den uregistrerte festegrunden	3.4	
<input type="checkbox"/> Dokumentasjon som godtgjør at det dreier seg om et faktisk jordsameie	3.5	
<input type="checkbox"/> Liste over eiendommer som en regner med har eierpart i jordsameiet, og deres eierandel	3.5	
<input type="checkbox"/> Dokumentasjon for hjemmel, jf. matrikkelloven § 9 bokstav b-h	3.1 - 3.7	
<input type="checkbox"/> Annen aktuell dokumentasjon	3.1 - 3.7	

5. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvisenten, eller dersom det er flere rekvisenter)			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
Skadberg Allé 55 AS		Postboks 21	
Evt. organisasjonsnr.		913 622 812	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon

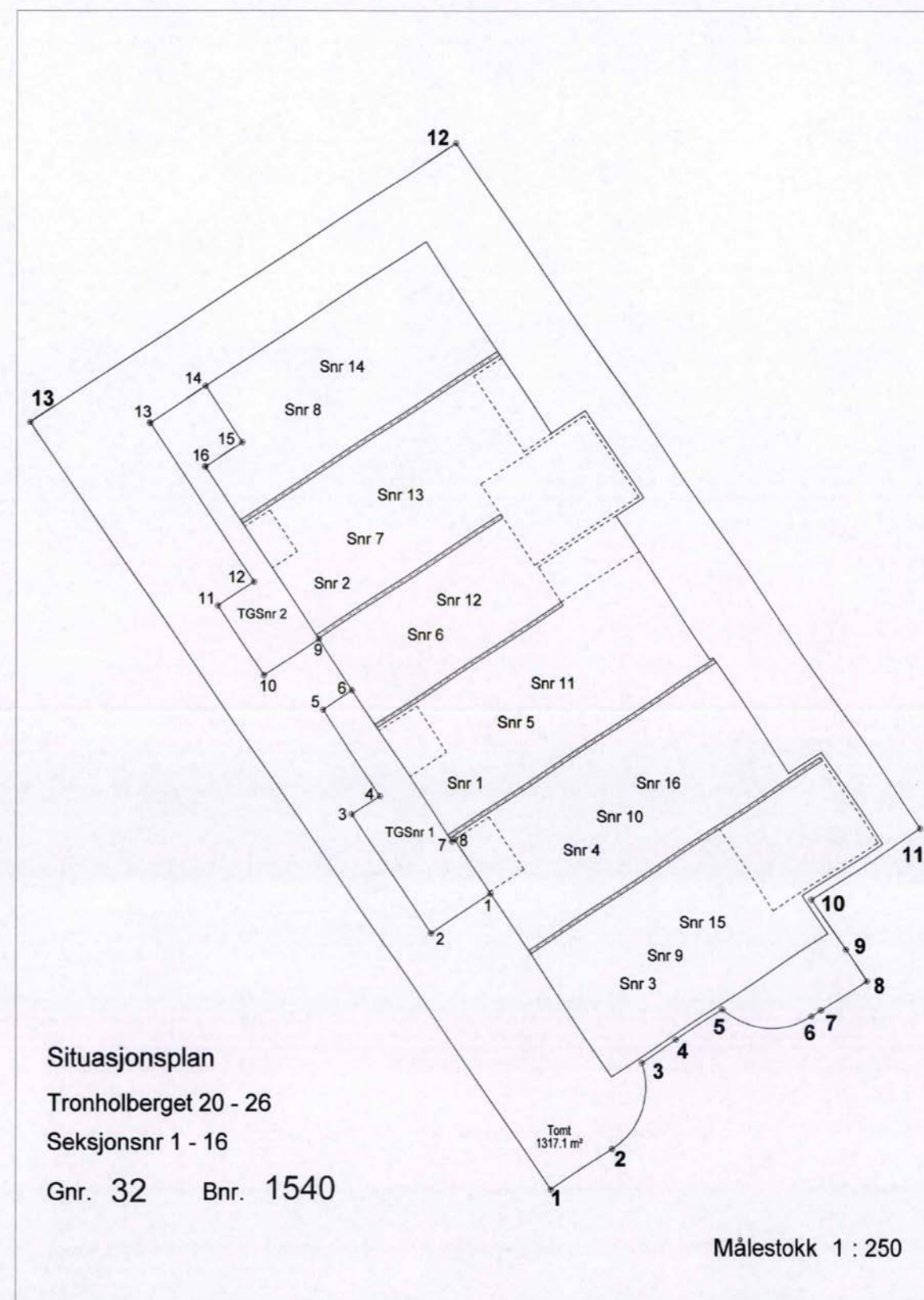
6. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

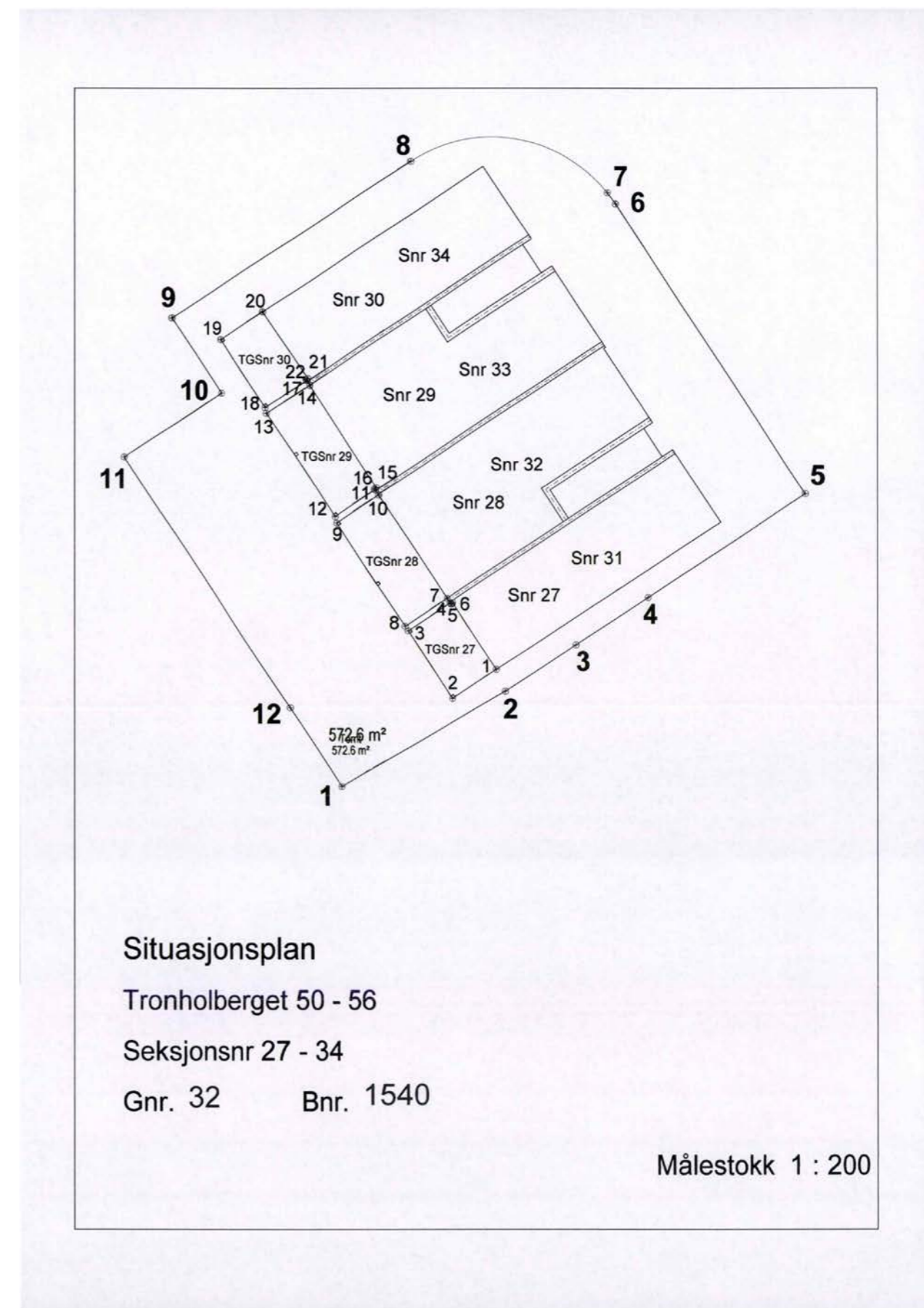
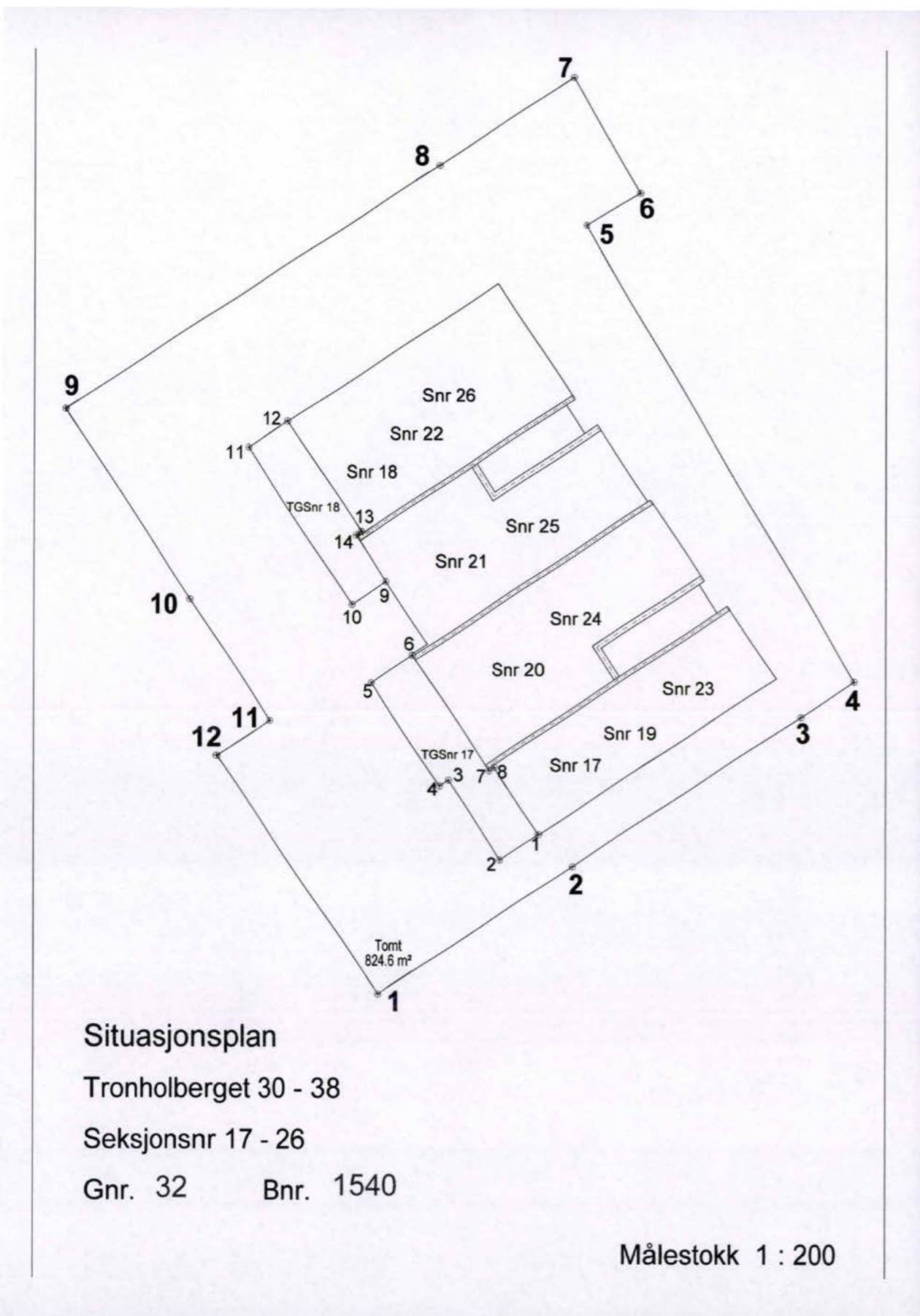
* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

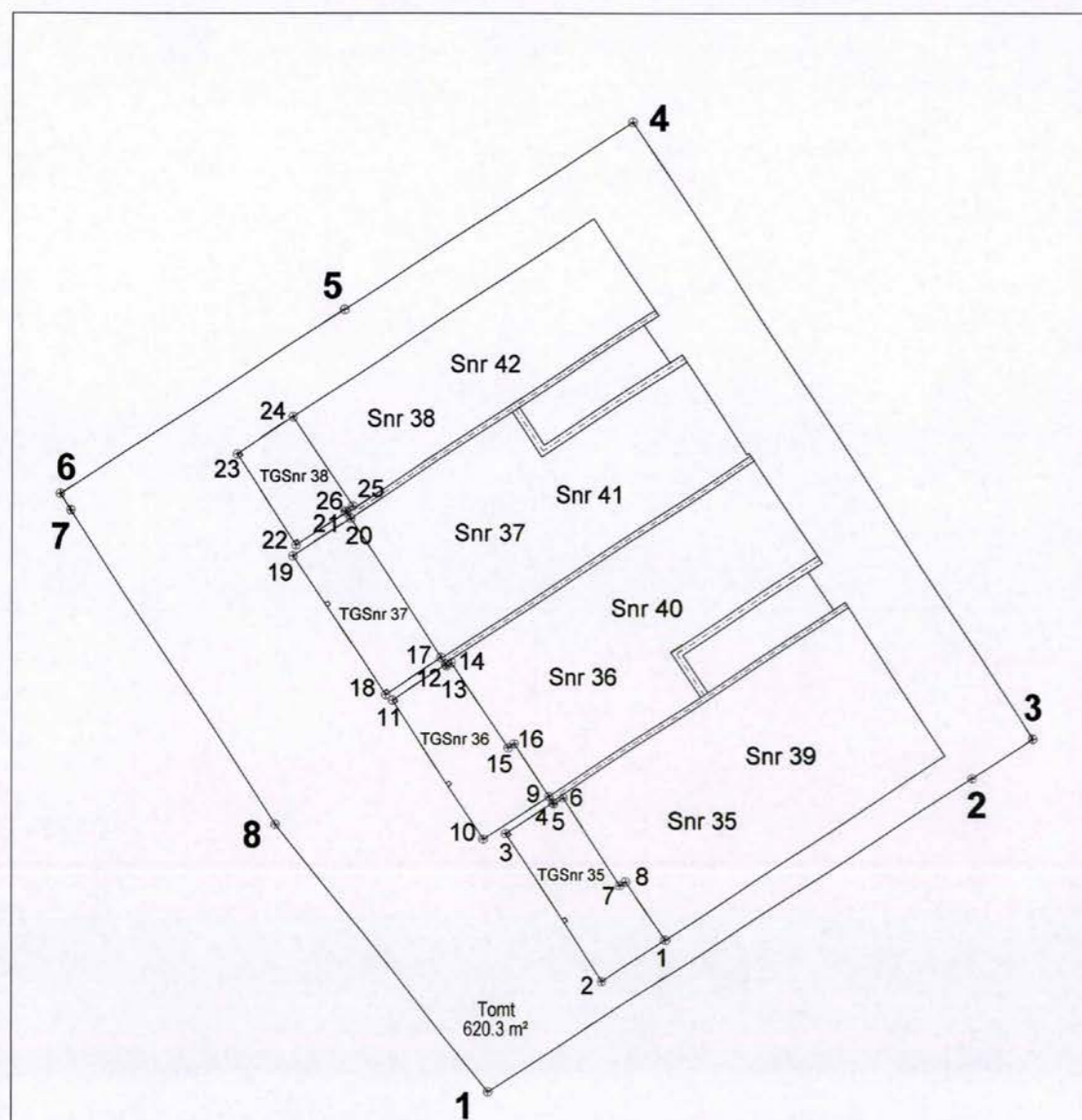
7. Rekvisenten(e)s navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
Skadberg Allé 55 AS		Postboks 21	
Evt. organisasjonsnr.		913 622 812	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
4097	Sola	edvard@fastkt.no	95921195
Dato	Signatur	EDVARD JEKTEBERG	
27.10.2021			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
Postnr.		Poststed	
Dato		Signatur	

* Dersom det er flere rekvisenter benyttes eget ark

Veiledning
Veiledning til felt 2.b og 2.c:
Det skal krysses av for hjemmel for rekvisisjon enten i felt 2.a, felt 2.b eller felt 2.c. Det skal krysses av i felt 2.b eller 2.c dersom det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for enten matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrund, eller for klarlegging av eksisterende grense. Disse to sakstypene har egne bestemmelser i matrikkelloven om hvem som kan rekvirere og kreve matrikkelføring. Dersom det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for disse sakstypene skal det ikke krysses av for hjemmel for rekvisisjon i felt 2.a.
Veiledning til felt 3.7:
Dette rekvisisjonsskjema benyttes ved endring eller konstatering av eksisterende matrikkelenhet. Slik endring eller konstatering krever ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven, og denne rekvisisjonen er derfor ikke vedlegg til en søknad om tiltak. Unntaket er uteareal til eierseksjon, som likevel krever søknad om seksjonering eller reseksjonering etter lov om eierseksjoner § 11 senest samtidig med at det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring. At det kreves oppmålingsforretning for sakstypene i dette skjema følger ellers av matrikkelloven § 6 første ledd bokstav b-e.
Veiledning til felt 4:
For de ulike sakstypene vil det være ulike krav til hvilke vedlegg som skal følge med rekvisisjonen. Det skal krysses av for hvilke vedlegg som følger rekvisisjonen, basert på sakstypen som det rekvireres oppmålingsforretning for. Denne lista er ikke uttømmende, og dersom det legges ved andre typer vedlegg enn de som er nevnt her skal det krysses av for "annen aktuell dokumentasjon".







Situasjonsplan

Tronholberget 101 - 107

Seksjonsnr 35 - 42

Gnr. 32 Bnr. 1540

Målestokk 1 : 200

Tronholberget 20 - 26

Koordinater tomt Tronholberget 20 - 26

1	308167,02	6531186,59		
2	308170,32	6531188,77	R=4,0015	
3	308171,91	6531193,41		
4	308173,81	6531194,67		
5	308176,29	6531196,30	R=4,0081	
6	308181,18	6531195,93		
7	308181,67	6531196,26		
8	308184,06	6531197,83		
9	308182,95	6531199,53		
10	308181,17	6531202,22		
11	308187,03	6531206,08		
12	308161,86	6531243,08		
13	308138,87	6531227,99		

Koordinater TGSnr 1

1	308163,7679	6531202,5487		
2	308160,5201	6531200,4078		
3	308156,2993	6531206,8108		
4	308157,7939	6531207,7960		
5	308154,7206	6531212,4582		
6	308156,3070	6531213,5039		
7	308161,6763	6531205,3584		
8	308161,8433	6531205,4685		

Koordinater TGSnr 2

9	308154,4831	6531216,2708		
10	308151,5132	6531214,3132		
11	308149,0300	6531218,0803		
12	308150,9837	6531219,3682		
13	308145,3282	6531227,9479		
14	308148,3481	6531229,9385		
15	308150,3459	6531226,9079		
16	308148,3421	6531225,5870		

Tronholberget 30 - 38					
Koordinater tomt Tronholberget 30-38					
1	308137,18	6531230,47			
2	308146,28	6531236,44			
3	308157,01	6531243,48			
4	308159,56	6531245,15			
5	308146,91	6531266,60			
6	308149,49	6531268,12			
7	308146,29	6531273,55			
8	308139,99	6531269,41			
9	308122,49	6531257,94			
10	308128,36	6531249,00			
11	308132,10	6531243,29			
12	308129,59	6531241,64			
Koordinater TGSnr. 17					
1	308144,7176	6531237,9536			
2	308142,9150	6531236,7653			
3	308140,4433	6531240,5150			
4	308140,0259	6531240,2398			
5	308136,8310	6531245,0865			
6	308138,8006	6531246,3848			
7	308142,3868	6531240,9445			
8	308142,6373	6531241,1096			
Koordinater TGSnr. 18					
9	308137,5367	6531249,8467			
10	308135,9011	6531248,7685			
11	308131,0430	6531256,1384			
12	308132,9291	6531257,3817			
13	308136,3463	6531252,1976			
14	308136,0958	6531252,0325			

Tronholberget 50 - 56					
Koordinater tomt Tronholberget 50 - 56					
1	308188,57	6531234,95			
2	308196,32	6531239,45			
3	308199,66	6531241,65			
4	308203,06	6531243,90			
5	308210,51	6531248,81			
6	308201,51	6531262,53			
7	308201,13	6531263,06	R= 6,9946		
8	308191,82	6531264,55			
9	308180,52	6531257,14			
10	308182,88	6531253,58			
11	308178,29	6531250,55			
12	308186,12	6531238,68			
Koordinater TGSnr. 27					
1	308195,8948	6531240,4880			
2	308193,8075	6531239,1122			
3	308191,6908	6531242,3233			
4	308193,6946	6531243,6441			
5	308193,7282	6531243,5932			
6	308193,8117	6531243,6482			
Koordinater TGSnr. 28					
7	308193,5521	6531243,8604			
8	308191,5482	6531242,5395			
9	308188,3225	6531247,4330			
10	308190,3264	6531248,7539			
Koordinater TGSnr. 29					
11	308190,1624	6531249,0027			
12	308188,2420	6531247,7369			
13	308185,0164	6531252,6303			
14	308187,0202	6531253,9512			
15	308190,2123	6531249,1087			
16	308190,1288	6531249,0536			
Koordinater TGSnr. 30					
17	308186,8776	6531254,1675			
18	308184,9573	6531252,9016			
19	308182,8406	6531256,1127			
20	308184,8444	6531257,4336			
21	308186,9275	6531254,2734			
22	308186,8441	6531254,2184			

Tronholberget 101 - 107

Koordinater tomt Tronholberget 101 - 107

1	308213,31	6531252,92
2	308230,40	6531264,00
3	308232,56	6531265,40
4	308218,43	6531287,22
5	308208,20	6531280,59
6	308198,14	6531274,07
7	308198,51	6531273,49
8	308205,79	6531262,38

Koordinater TGSnr. 35

1	308219,5661	6531258,2894
2	308217,3536	6531256,8310
3	308213,9132	6531262,0501
4	308215,5831	6531263,1508
5	308215,6167	6531263,0999
6	308215,9506	6531263,3200
7	308217,9980	6531260,2141
8	308218,2067	6531260,3517

Koordinater TGSnr. 36

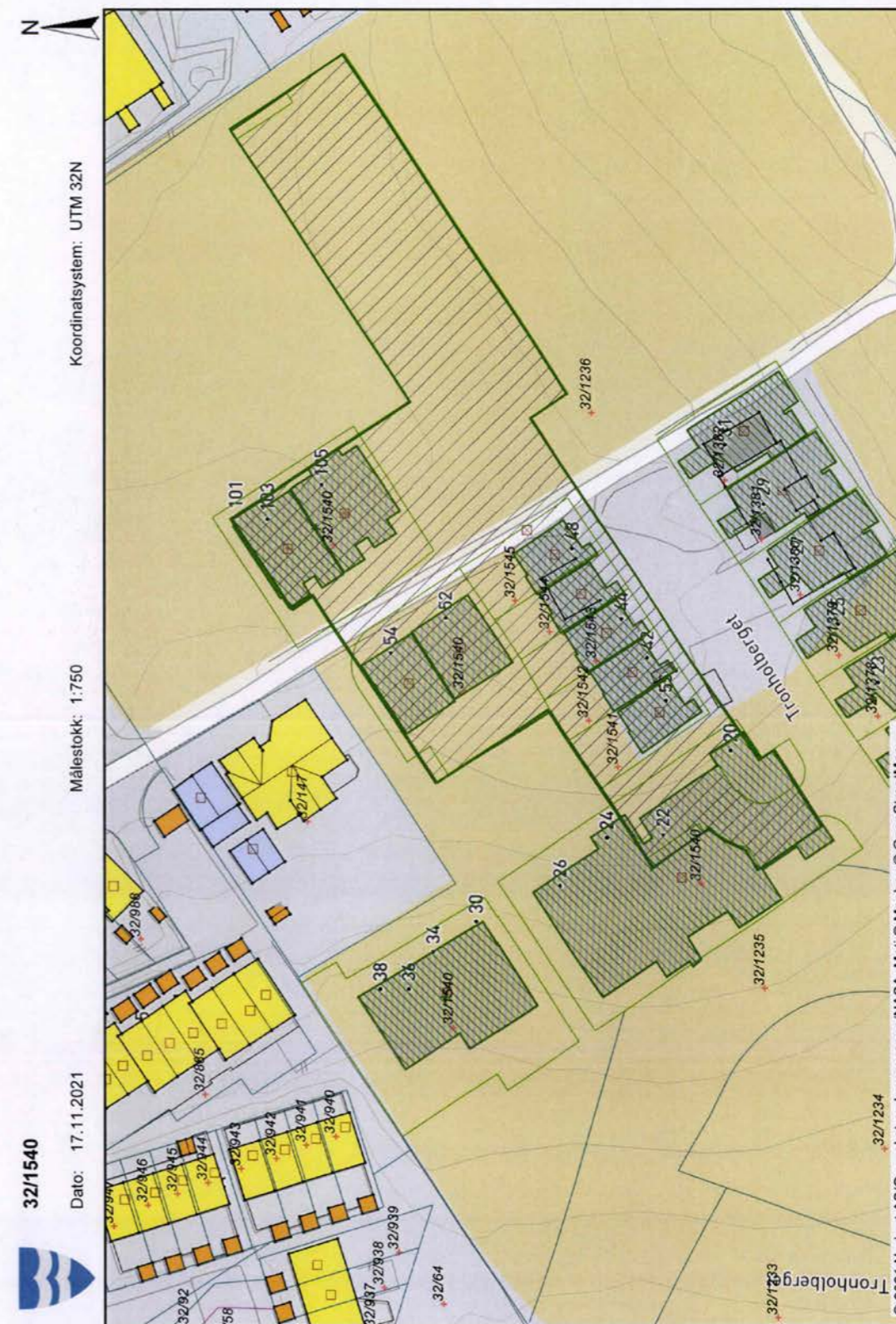
9	308215,4405	6531263,3671
10	308213,1445	6531261,8536
11	308209,9023	6531266,7721
12	308211,8226	6531268,0379
13	308211,8562	6531267,9870
14	308212,0232	6531268,0971
15	308214,0045	6531265,0913
16	308214,2132	6531265,2289

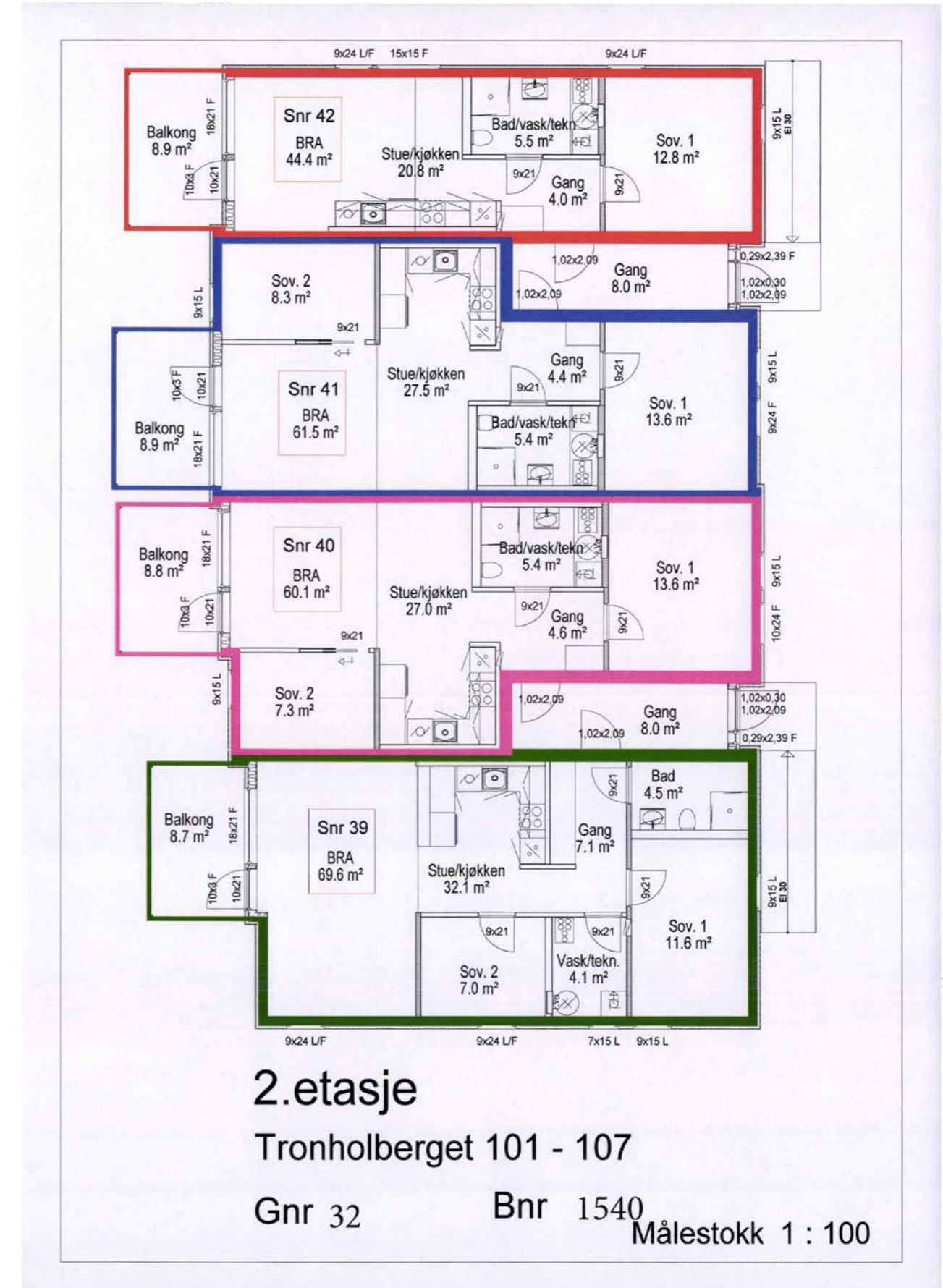
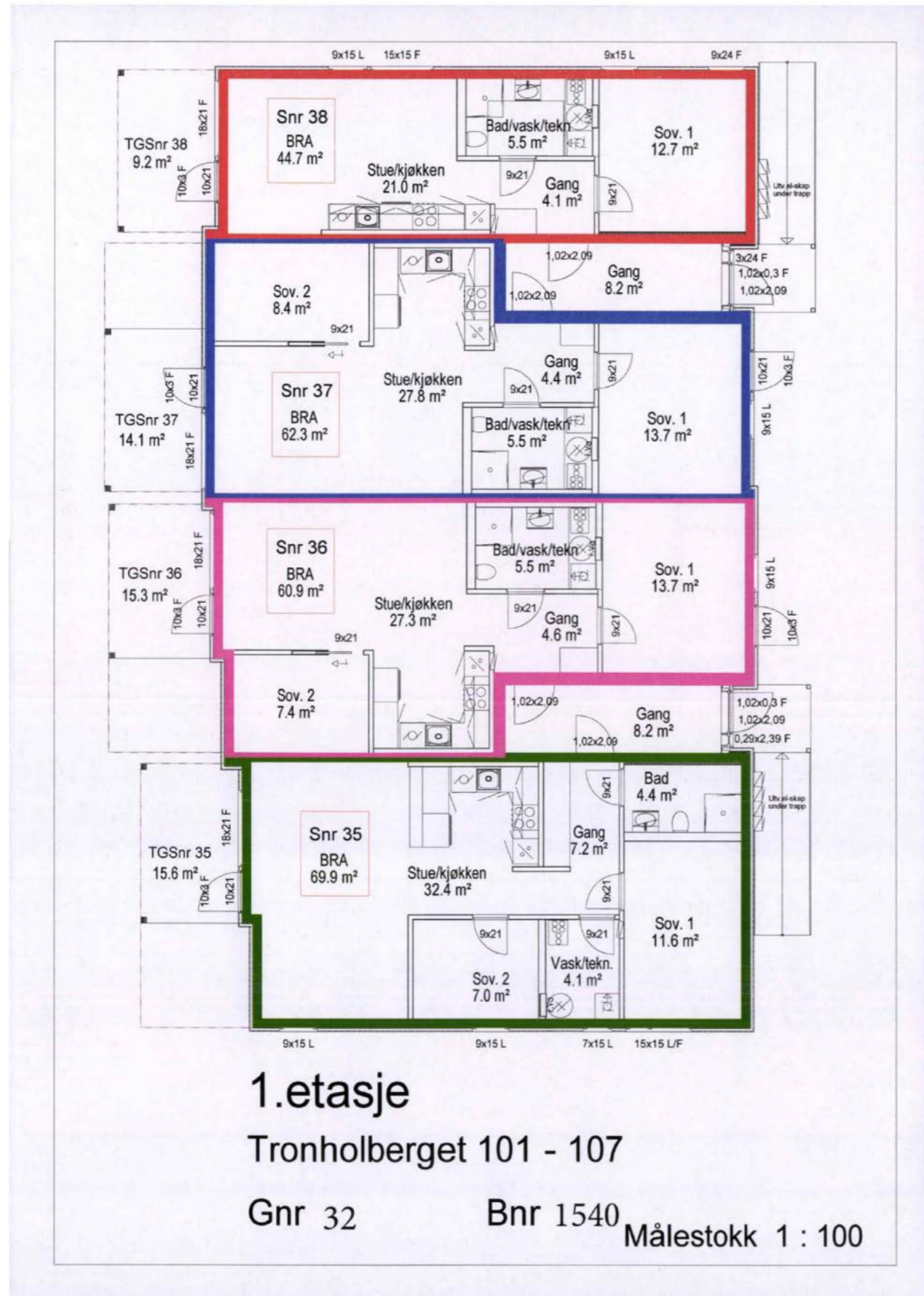
Koordinater TGSnr. 37

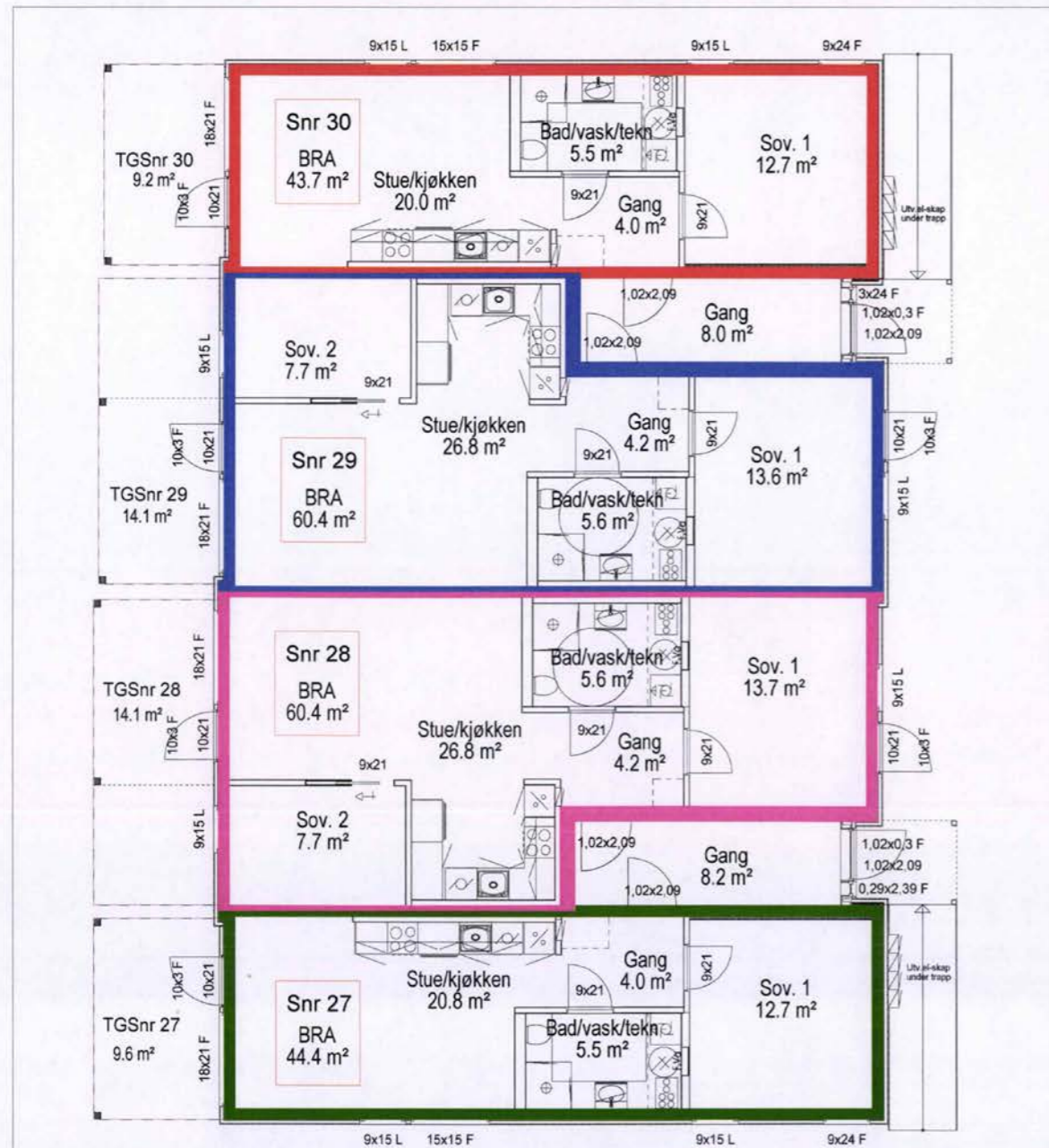
17	308211,6586	6531268,2867
18	308209,6548	6531266,9659
19	308206,4126	6531271,8844
20	308208,4164	6531273,2053

Koordinater TGSnr. 38

21	308208,2739	6531273,4215
22	308206,5205	6531272,2658
23	308204,4011	6531275,4811
24	308206,4049	6531276,8019
25	308208,4908	6531273,6376
26	308208,2403	6531273,4725





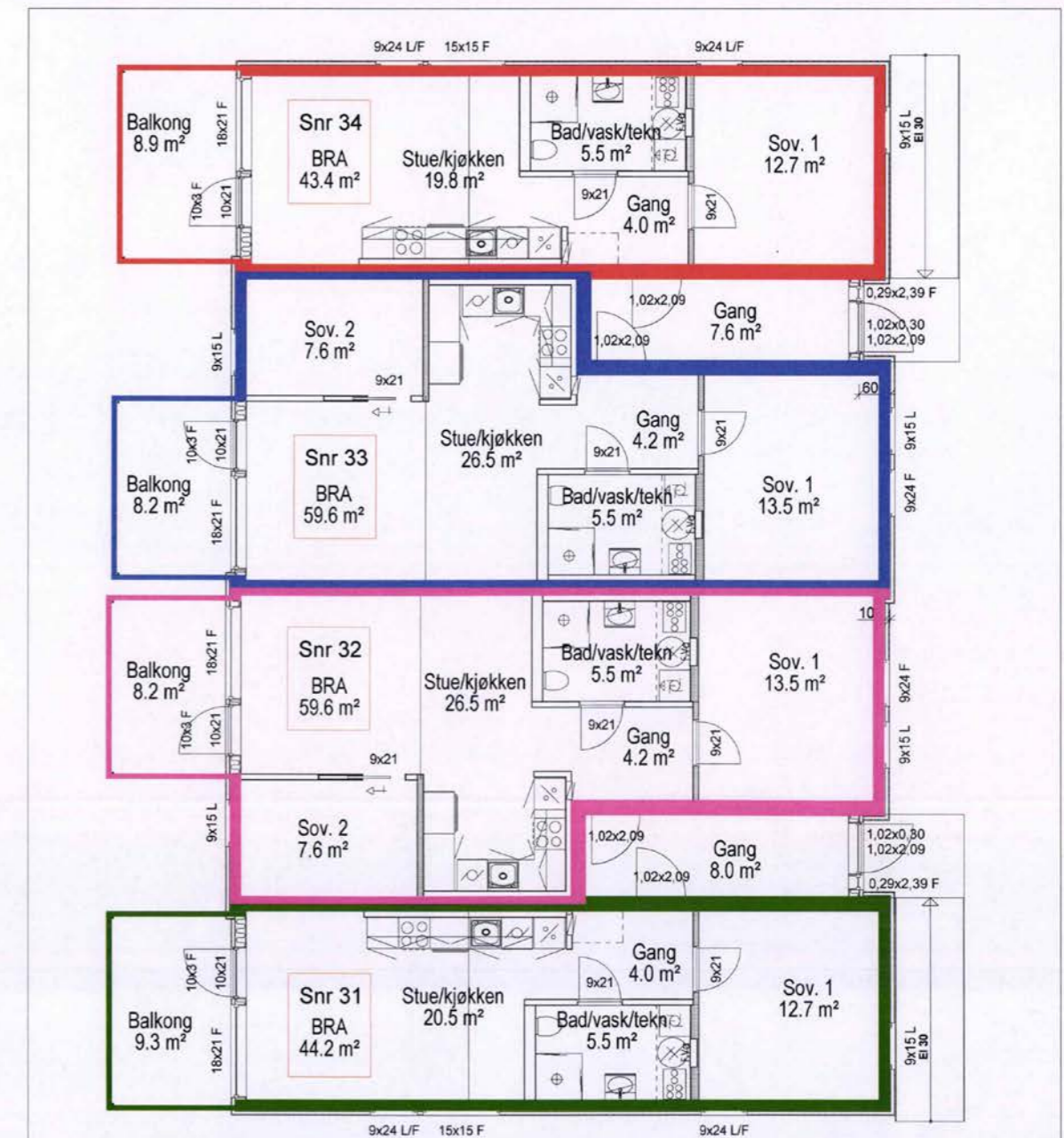


1.etasje

Tronholberget 50 - 56

Gnr 32 Bnr 1540

Målestokk 1 : 100

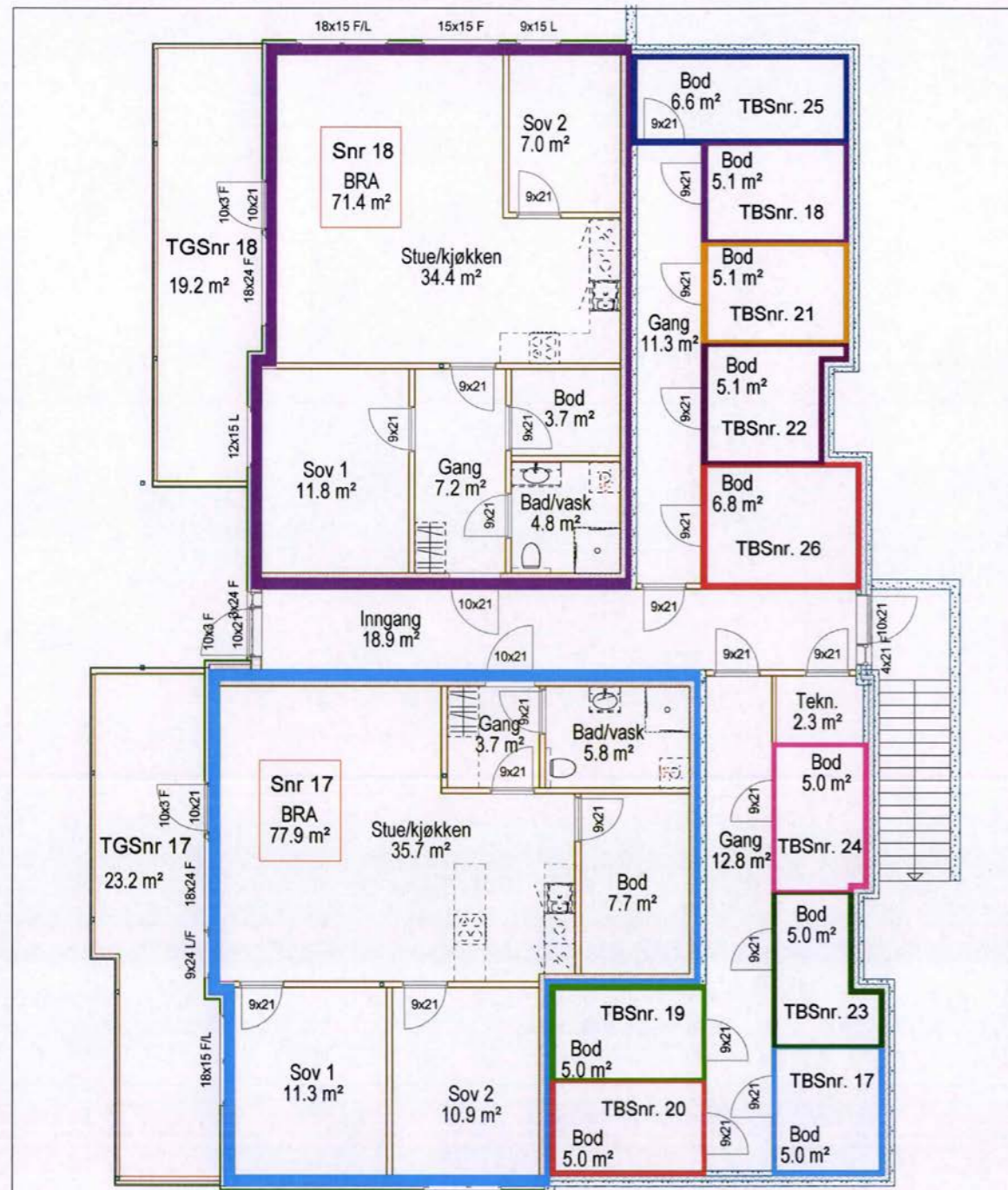


2.etasje

Tronholberget 50 - 56

Gnr 32 Bnr 1540

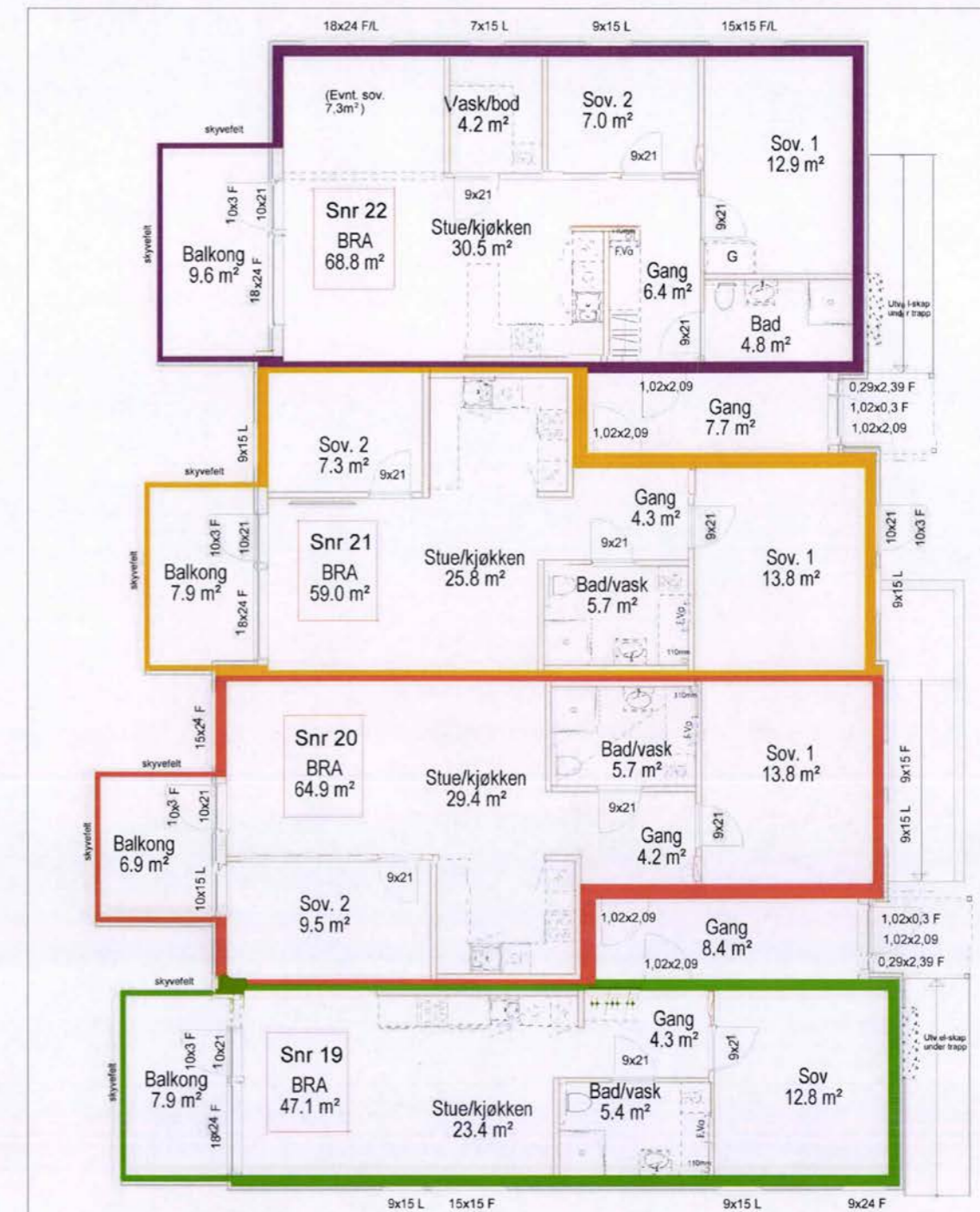
Målestokk 1 : 100



U.etasje

Tronholberget 30 - 38

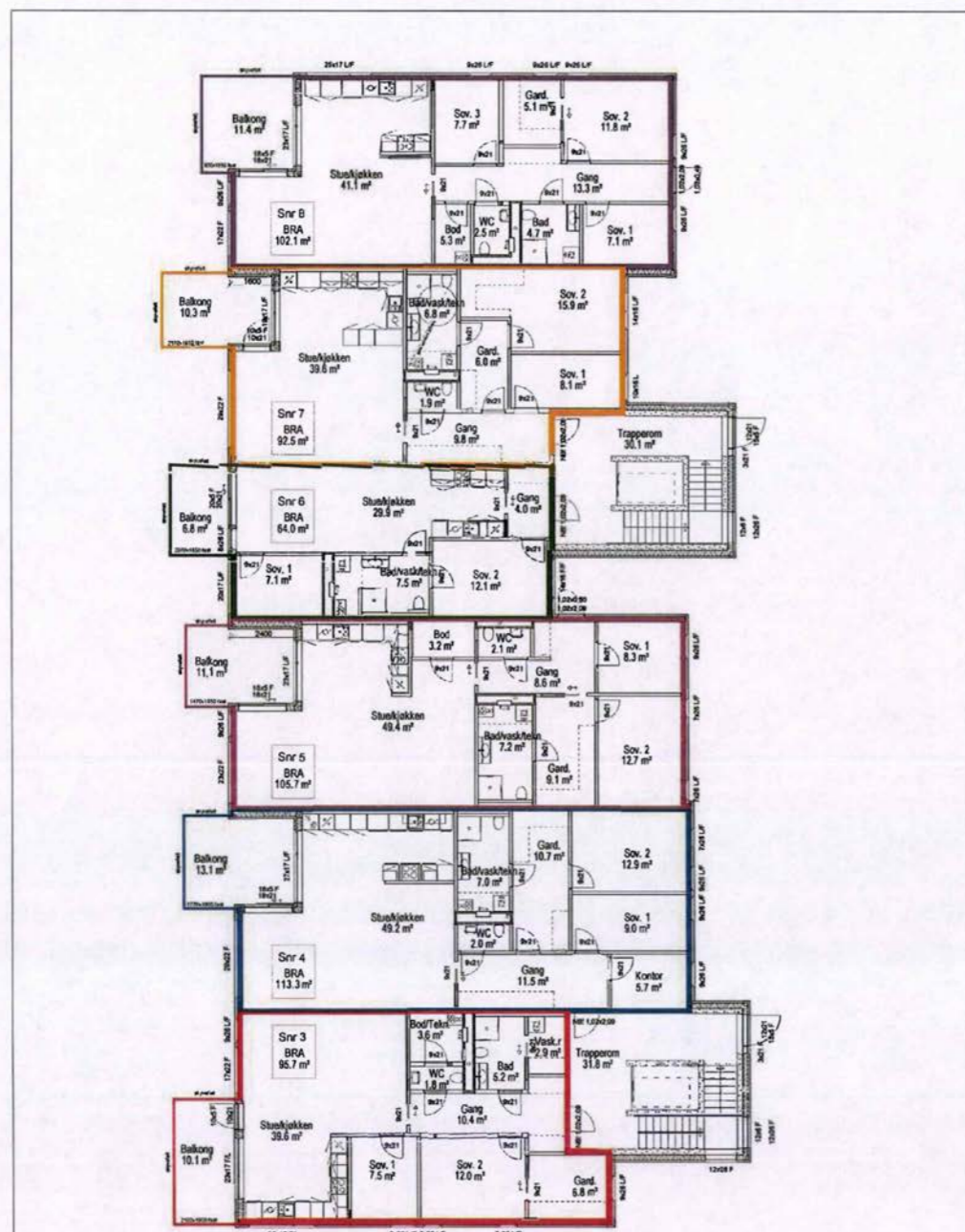
Gnr 32 Bnr 1540 Målestokk 1 : 100



1.etasje

Tronholberget 30 - 38

Gnr 32 Bnr 1540 Målestokk 1 : 100

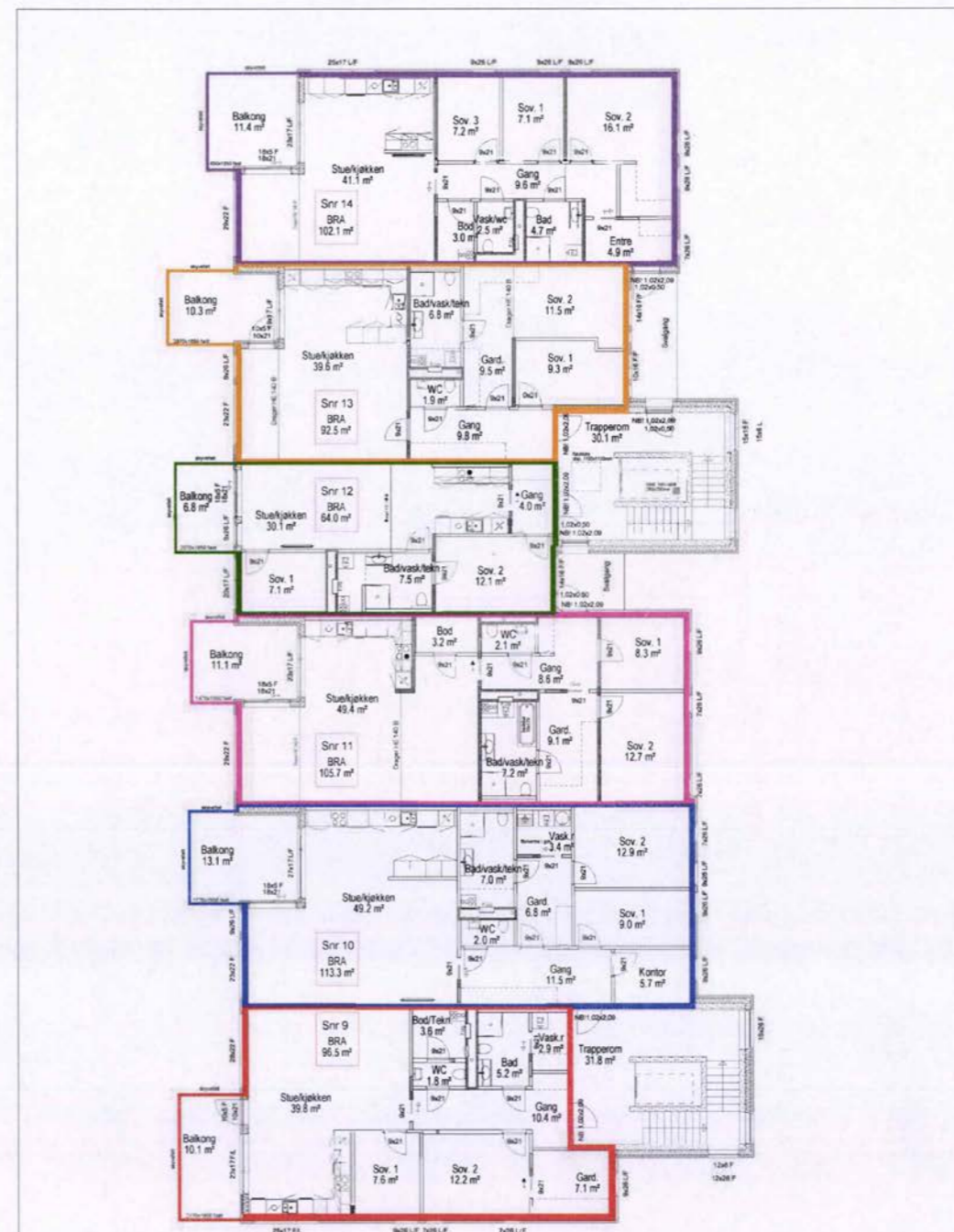


1. etasje

Tronholberget 20 - 26

Gnr 32 Bnr 1540

Målestokk 1 : 200

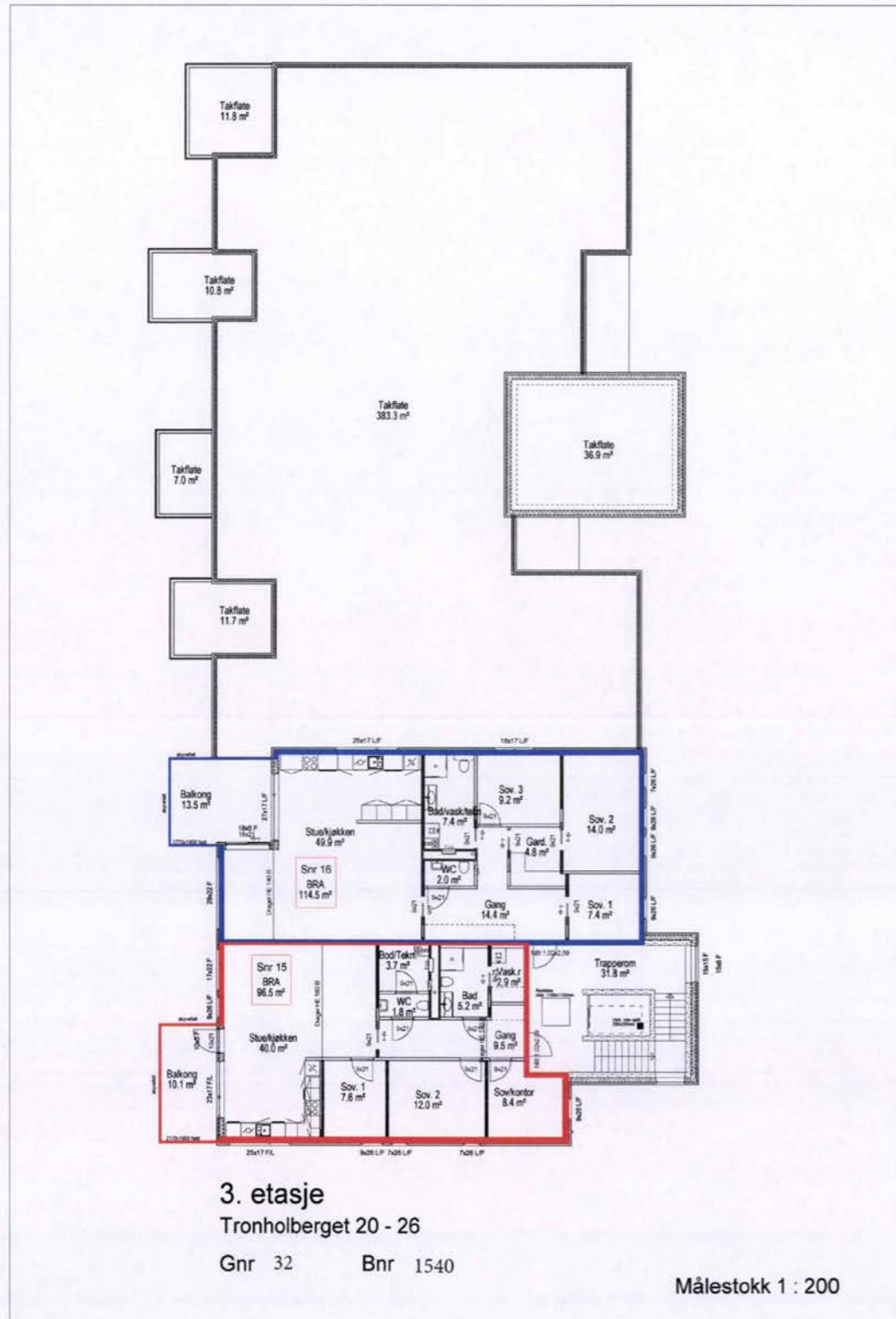


2. etasje

Tronholberget 20 - 26

Gnr 32 Bnr 1540

Målestokk 1 : 200



Doknr.: 719336 Tinglyst: 01.07.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING/AVTALE OM:

FERDSEL- og ADKOMSTAREALER, LEK/REKREASJON OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

FOR EIENDOMMENE

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

SAMT PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

1 Ferdsele rett- og adkomstrett

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

2 Lek, opphold og rekreasjon

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

3 Gjesteparkering

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

4 Teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

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

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

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

BESKYTTET

29/06-22
E. J. Jørgensen

5 Bruks- og adkomstrett til heis/trapperom

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

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

6 Pliktig medlemskap i velforening – organisering - kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

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

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


8 Tinglysing

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

BESKYTTET

29/06-22
E. Jekteberg

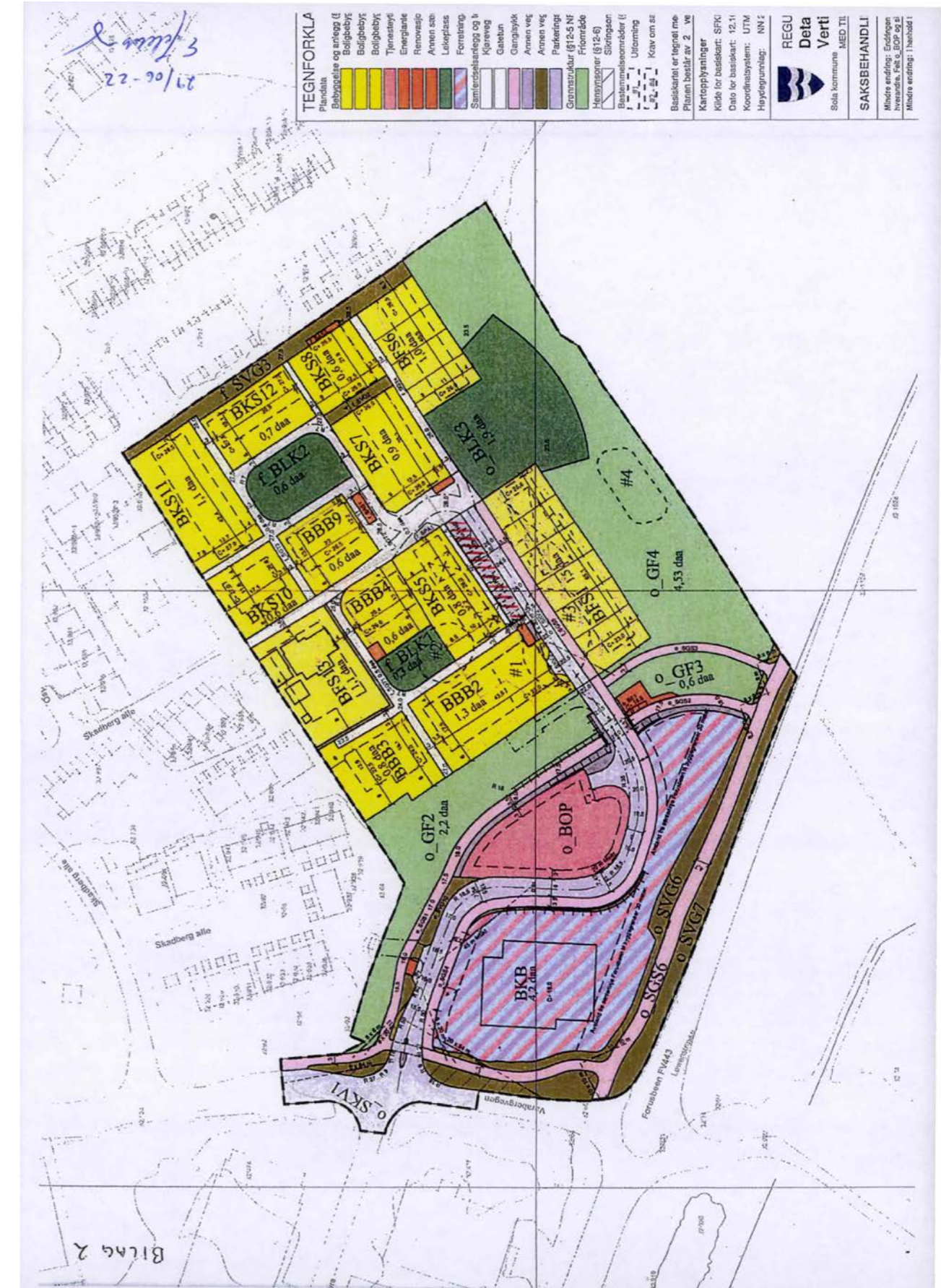
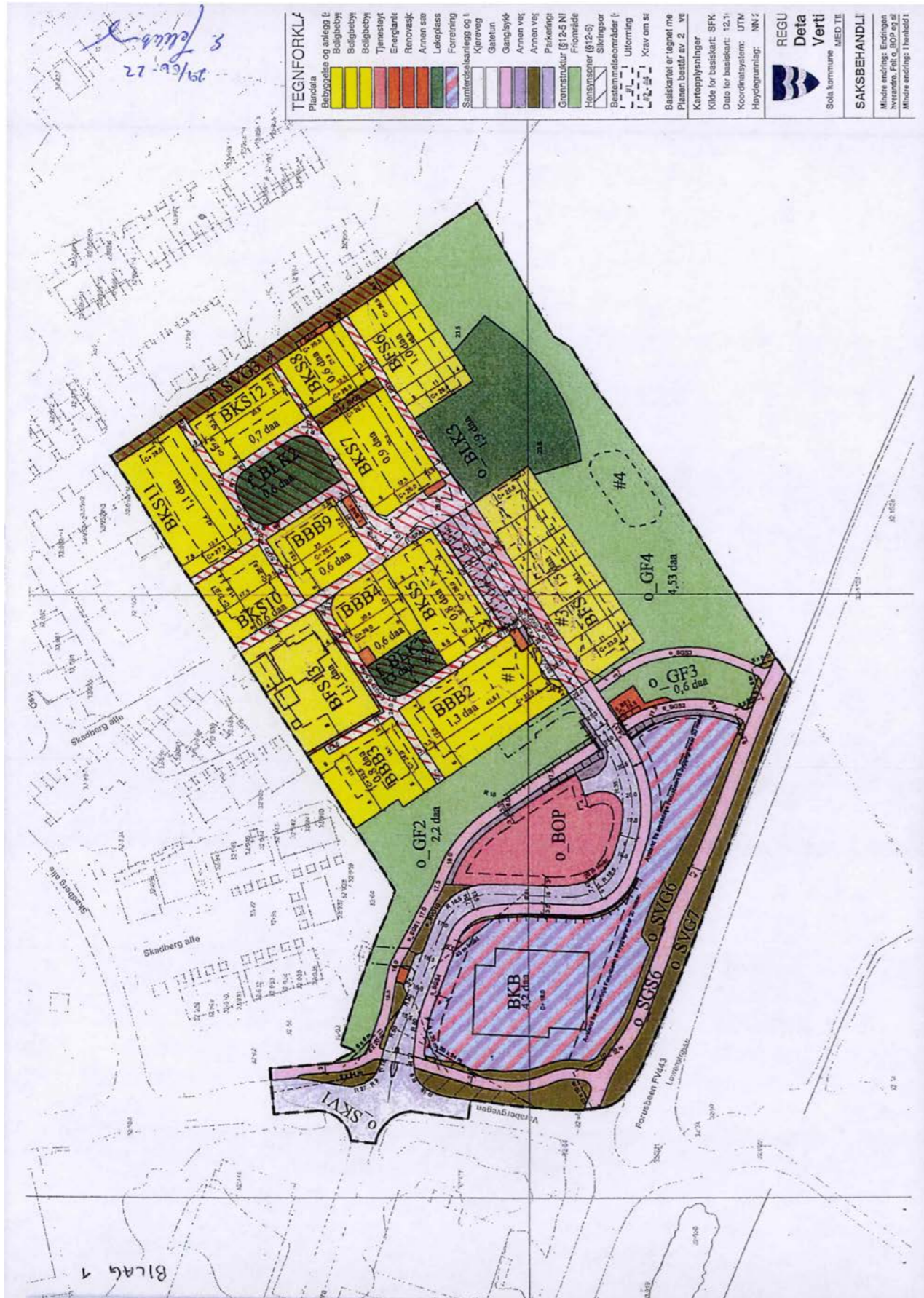
SOLA, den 29.06.22

 EDVARO JEKTEBERG

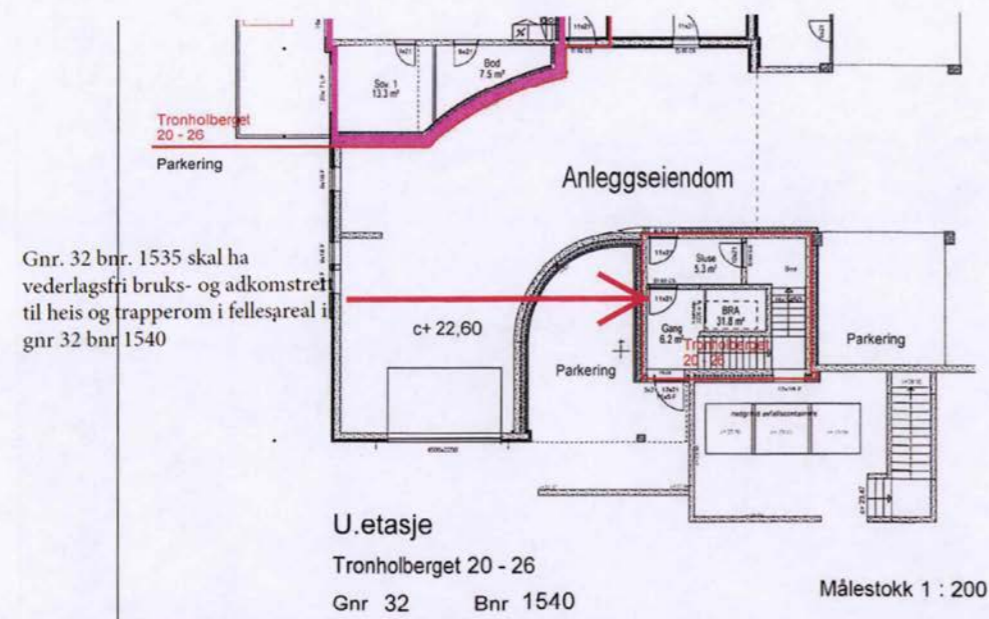
For Skadberg Allé 55 AS, org. nr.: 913 622 812

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

BESKYTTET



Bilag 3:



BESKYTTET

29/06-22
E. JektvedergDoknr: 682103 Tinglyst: 23.06.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

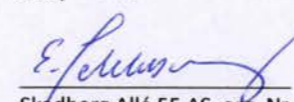
Vedrørende gnr. 32, bnr. 1540, snr. 1-42, bnr. 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1535 og 1236 i Sola kommune

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

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

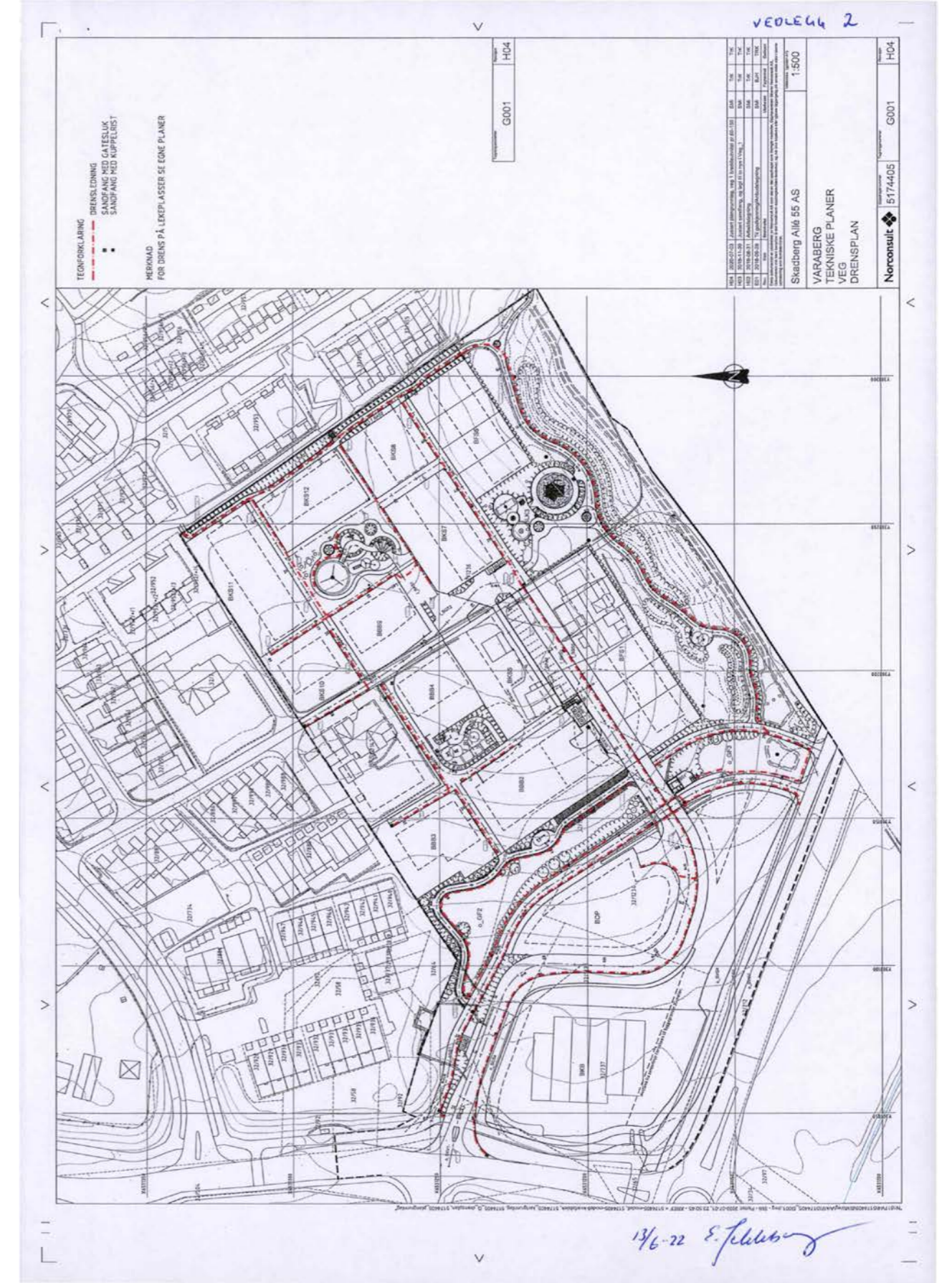
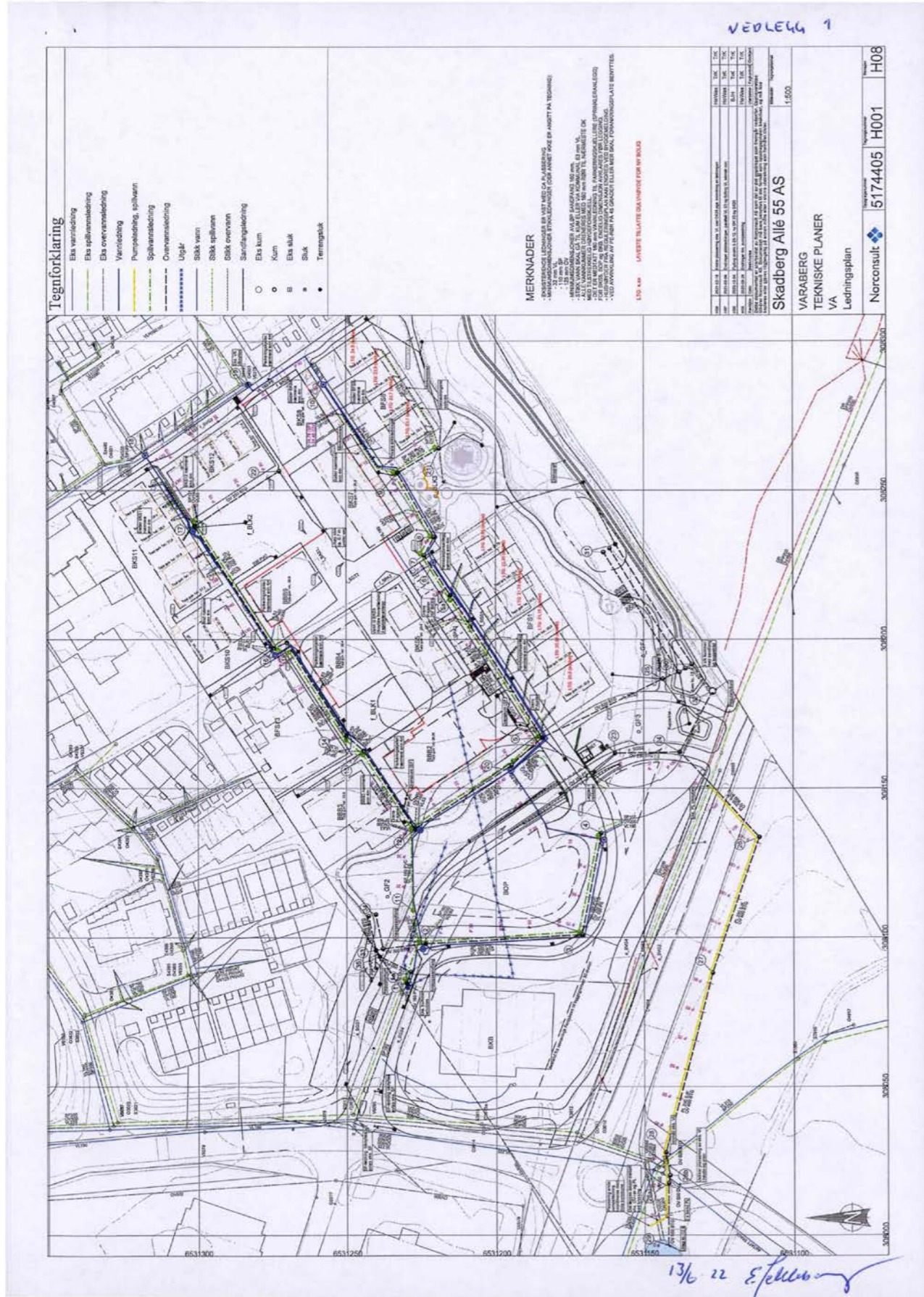
Denne erklæring kan tinglyses på ovennevnte eiendommer.

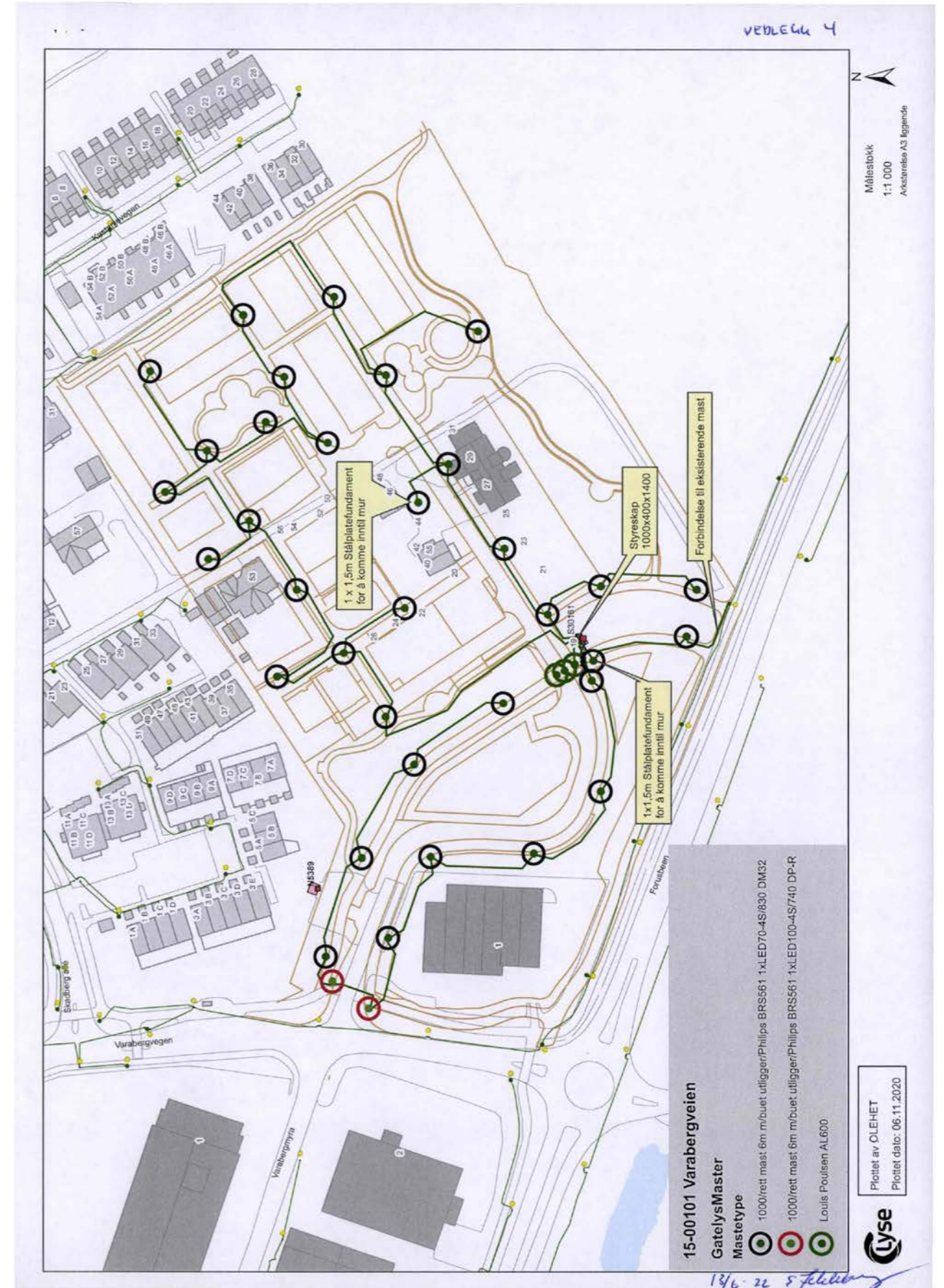
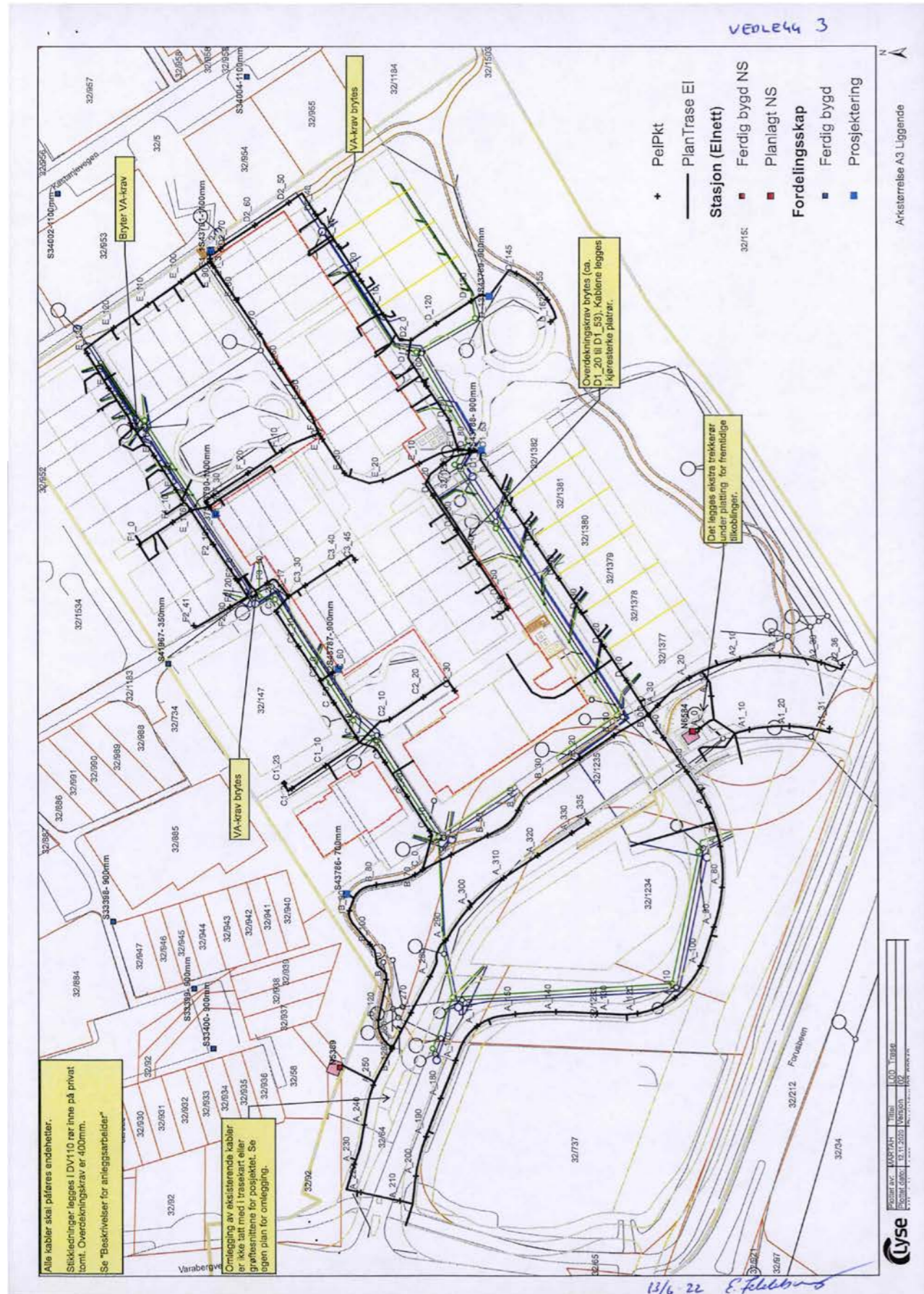
Sola, 13.06.22

 EDVARD JEKTEDERG

Skadberg Allé 55 AS, org. Nr. 913 622 812

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







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 1540, Seksjonsnr 8	Kommune:	1124 Sola
Adresse:		Grunnkrets:	503 Sande-Skadberg
Veiadresse:	Tronholberget 26, gatenr 8010	Valgkrets:	1 Sentrum
(fra bruksenhet)	4051 Sola	Kirkesogn:	6070701 Sola
Oppdatert:	21.07.2021	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.03.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	102/3 108
Arealkilde:		Areal felles tomt:			3 114,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	26.01.2022	Avgiver	1124/32/1540	-220,5
	Matrikkelført:	26.01.2022	Etablert/Endret	1124/32/1540/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1124/32/1540/0/42	0,0
			Mottaker	1124/32/1540/0/1	39,6
			Mottaker	1124/32/1540/0/2	37,3
			Mottaker	1124/32/1540/0/17	23,2
			Mottaker	1124/32/1540/0/18	19,2
			Mottaker	1124/32/1540/0/27	9,6
			Mottaker	1124/32/1540/0/28	14,1
			Mottaker	1124/32/1540/0/29	14,1
			Mottaker	1124/32/1540/0/30	9,2
			Mottaker	1124/32/1540/0/35	15,6
			Mottaker	1124/32/1540/0/36	15,3
			Mottaker	1124/32/1540/0/37	14,1
			Mottaker	1124/32/1540/0/38	9,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tronholberget 26	Bolig	102,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	862,0	Rammetillatelse:	08.11.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 252,0	Igangset.till.:	05.02.2021
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	20.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 252,0	Midl. brukstil.:	29.06.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	300776414			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		690,0		690,0		750,0		750,0
H01	6		657,0		657,0		720,0		720,0
H02	6		657,0		657,0		720,0		720,0
H03	2		248,0		248,0		284,0		284,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

Vannkant
Veikant

Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler

Bygningspunkt
Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
	-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
	-- Veikant Punktfeste

Areal og koordinater

Areal: 566,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 265,40	308 232,56	22,94m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
2	6 531 252,92	308 213,31	12,08m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 531 262,38	308 205,79	13,28m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
4	6 531 273,49	308 198,51	0,69m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
5	6 531 274,07	308 198,14	24,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 531 287,22	308 218,43	26,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 260,35	308 218,21	2,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 258,29	308 219,57	2,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 256,83	308 217,35	6,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 262,05	308 213,91	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 263,15	308 215,58	0,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 263,10	308 215,62	0,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 531 263,32	308 215,95	3,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 531 260,21	308 218,00	0,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 273,47	308 208,24	0,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 273,42	308 208,27	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 272,27	308 206,52	3,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 275,48	308 204,40	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 276,80	308 206,40	3,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 273,64	308 208,49	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

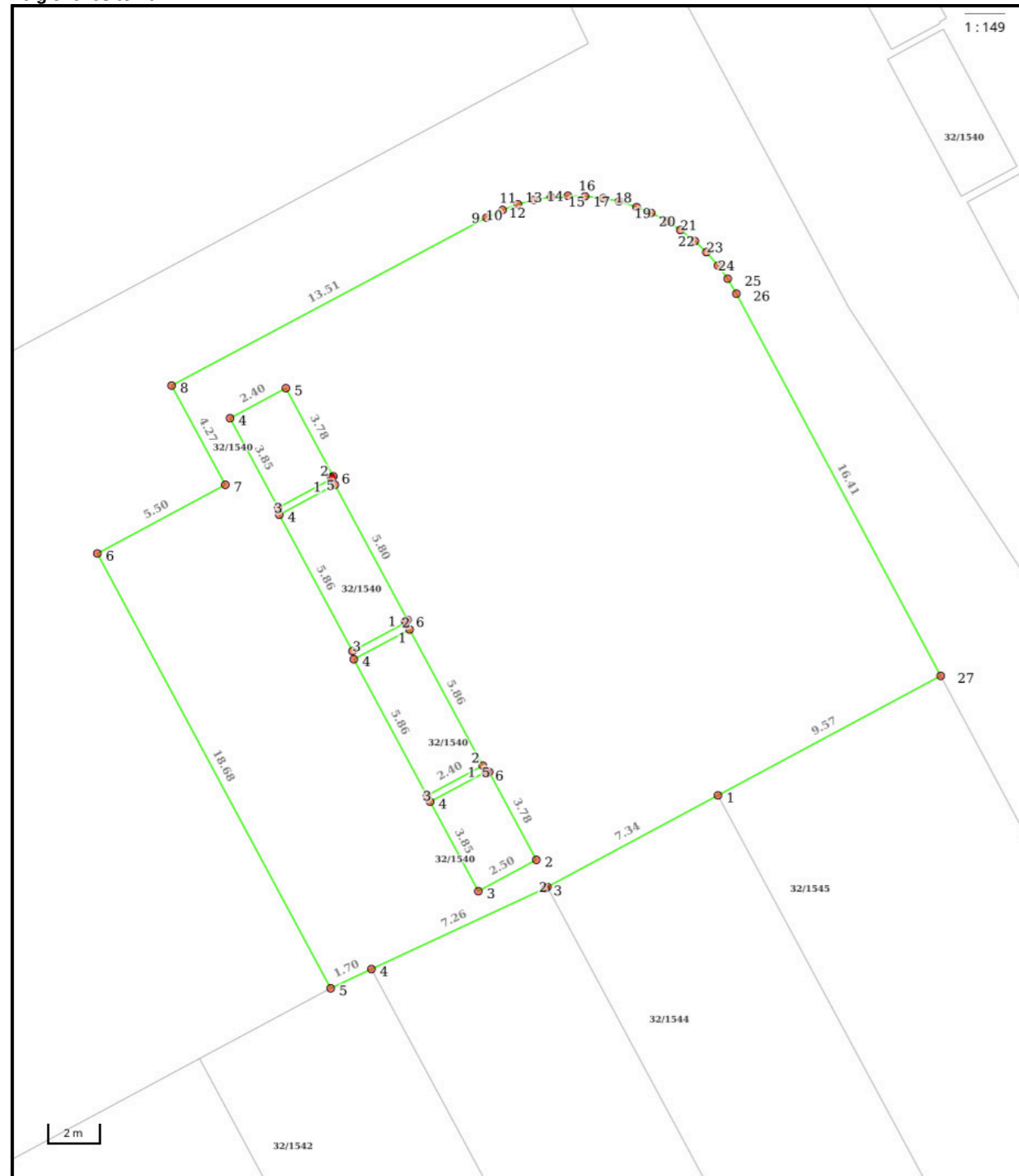
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 265,23	308 214,21	2,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 263,37	308 215,44	2,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 261,85	308 213,14	5,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 266,77	308 209,90	2,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 268,04	308 211,82	0,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 267,99	308 211,86	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 531 268,10	308 212,02	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 531 265,09	308 214,00	0,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 273,21	308 208,41	5,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 268,29	308 211,66	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 266,97	308 209,65	5,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 271,88	308 206,41	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	△ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
	-- Vannkant	
	-- Veikant	
 Fiktiv / Teigdeler	
 Punktfeste	

Areal og koordinater

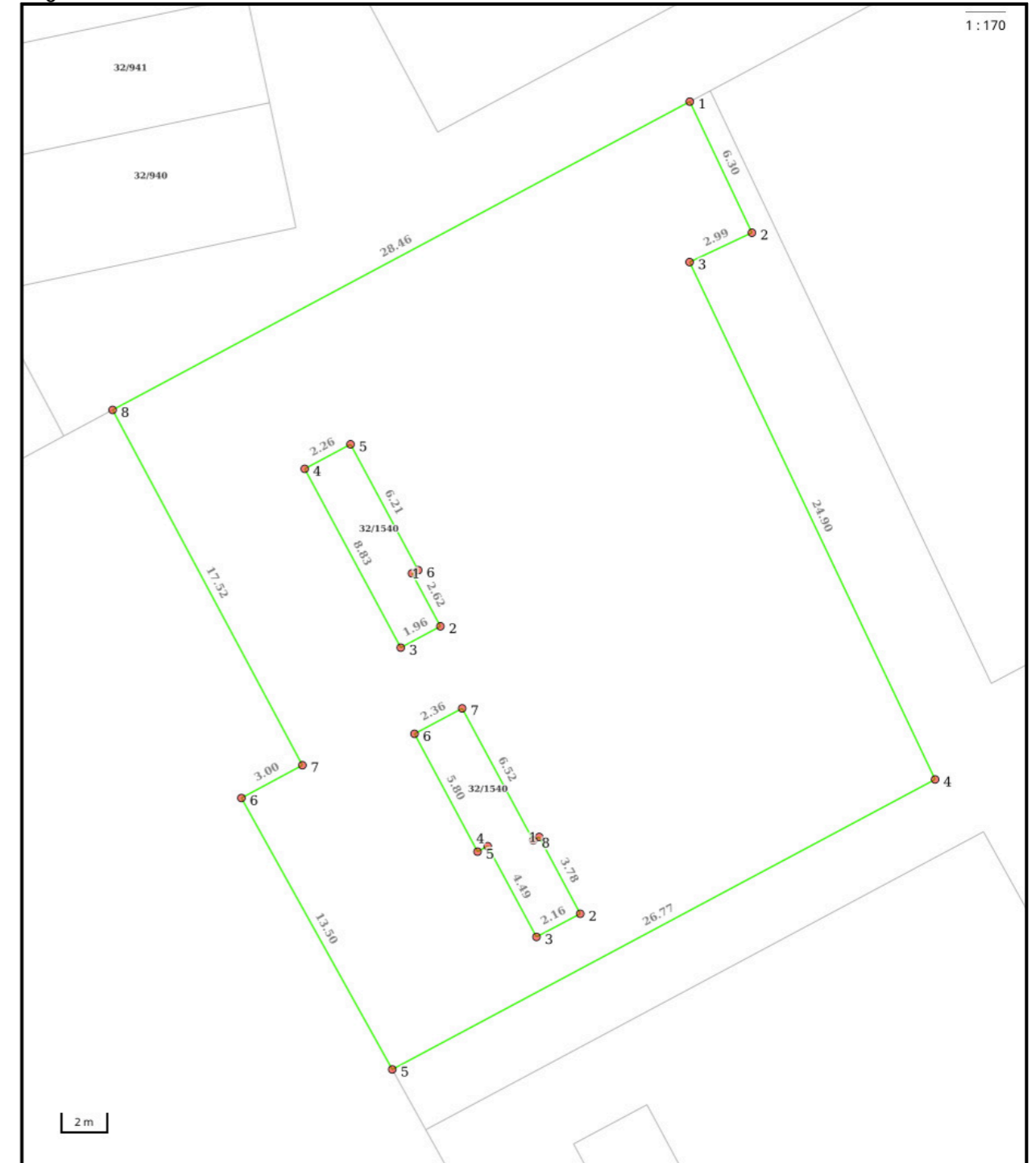
Areal: 525,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 243,54	308 202,52	7,34m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 531 239,50	308 196,40	0,09m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 531 239,45	308 196,32	7,26m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 235,80	308 190,04	1,70m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 531 234,95	308 188,57	18,68m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 531 250,55	308 178,29	5,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 531 253,58	308 182,88	4,27m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 531 257,14	308 180,52	13,51m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 531 264,55	308 191,82	0,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
10	6 531 264,89	308 192,40	0,61m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 531 265,16	308 192,96	0,61m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 531 265,37	308 193,54	0,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 531 265,54	308 194,19	0,64m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 531 265,65	308 194,82	0,66m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 531 265,69	308 195,47	0,69m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 531 265,68	308 196,16	0,60m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 531 265,61	308 196,76	0,71m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 531 265,46	308 197,45	0,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 531 265,29	308 198,01	0,69m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 531 265,03	308 198,65	0,61m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 531 264,74	308 199,18	0,69m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 531 264,37	308 199,76	0,60m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 531 263,99	308 200,23	0,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 531 263,53	308 200,72	0,62m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 531 263,06	308 201,13	0,65m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 531 262,53	308 201,51	16,41m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
27	6 531 248,81	308 210,51	9,57m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 243,65	308 193,81	3,78m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 240,49	308 195,89	2,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 239,11	308 193,81	3,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 242,32	308 191,69	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 243,64	308 193,69	0,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 243,59	308 193,73	0,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 248,75	308 190,33	5,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 243,86	308 193,55	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 242,54	308 191,55	5,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 247,43	308 188,32	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 254,22	308 186,84	0,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 254,17	308 186,88	2,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 252,90	308 184,96	3,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 256,11	308 182,84	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 257,43	308 184,84	3,78m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 254,27	308 186,93	0,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 249,05	308 190,13	0,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 249,00	308 190,16	2,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 247,74	308 188,24	5,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 531 252,63	308 185,02	2,40m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 253,95	308 187,02	5,80m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 249,11	308 190,21	0,10m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 782,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 273,55	308 146,29	6,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 268,12	308 149,49	2,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 266,60	308 146,91	24,90m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 245,15	308 159,56	26,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 230,47	308 137,18	13,50m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 531 241,64	308 129,59	3,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 531 243,29	308 132,10	17,52m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 531 257,94	308 122,49	28,46m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 241,11	308 142,64	3,78m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 237,95	308 144,72	2,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 236,77	308 142,91	4,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 240,51	308 140,44	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 240,24	308 140,03	5,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 245,09	308 136,83	2,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 531 246,38	308 138,80	6,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 531 240,94	308 142,39	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 252,03	308 136,10	2,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 249,85	308 137,54	1,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 248,77	308 135,90	8,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 256,14	308 131,04	2,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 257,38	308 132,93	6,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 252,20	308 136,35	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nabolagsprofil

Tronholberget 26 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 368 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

**Offentlig transport**

🚶	Varabergvegen Linje 7, X50, N86	4 min 🚶 0.3 km
✈️	Stavanger Sola	11 min 🚶
🚆	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶 6 km
🚆	Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚶 14.2 km

Skoler

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	9 min 🚶 4.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	11 min 🚶 5.4 km

«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

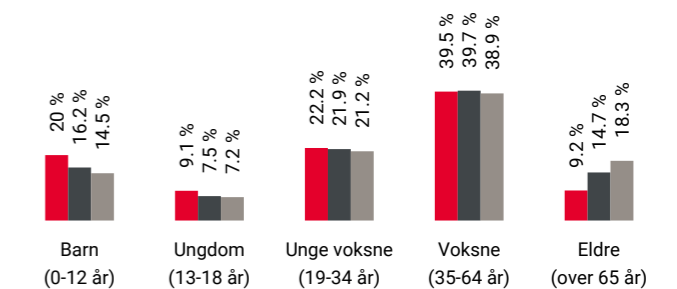


Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

📐 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling

Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Skadberg barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 🚶 0.3 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 42 barn	7 min 🚶 0.6 km
Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 🚶 0.7 km


Dagligvare


Bunnpris Skadberg Post i butikk	4 min 🚶 0.3 km
Helgø Meny Sola	19 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

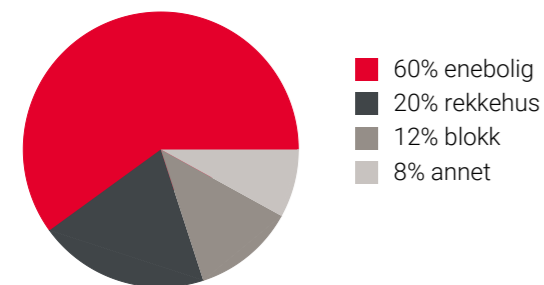
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 84/100

Sport

-  Skadberghallen 13 min 
Aktivitetshall 1.1 km
-  Sola land 4 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.7 km
-  SATS Trim Towers 7 min 
-  SATS Forus 8 min 

Boligmasse



«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

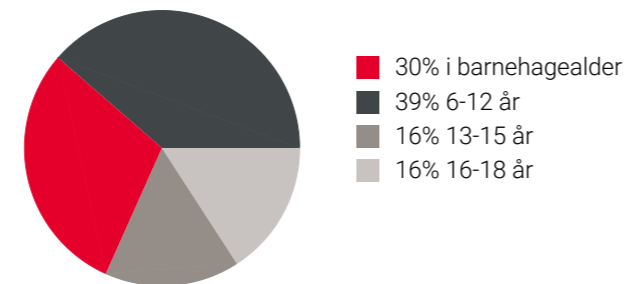
Sitat fra en lokalkjent



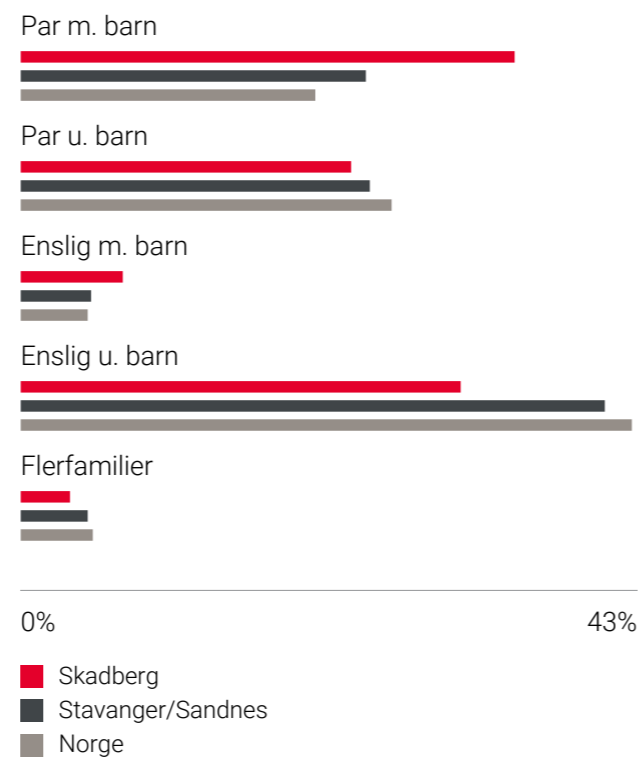
Varer/Tjenester

-  Tvedtsenteret 9 min 
-  Sola apotek 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

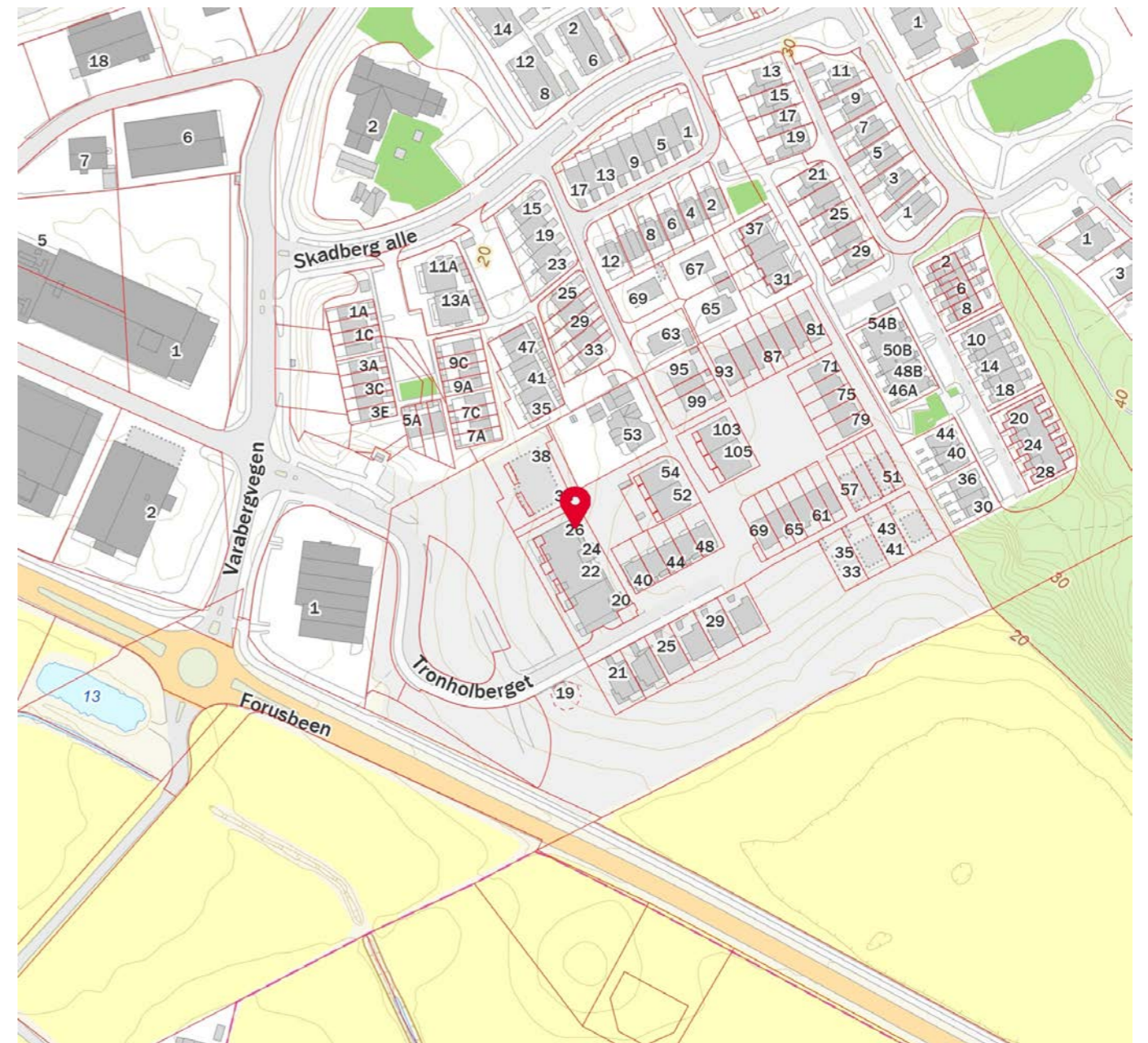



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tronholberget 26
4051 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre