



aktiv.

Sølysttunet 4, 4077 HUNDVÅG

**Lekkert rekkehus i første rekke m/
fantastisk sjøutsikt. Ekstra
takhøyde. Takterrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 490 000,-
Omkostn.: Kr 213 640,-
Total ink omk.: Kr 8 703 640,-
Felleskostn.: Kr 3 187,-
Selger: Anders Sigmund Kvalevåg

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 141/146 kvm
Tomtstr.: 108 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 1024
Snr. 49
Oppdragsnr.: 1413250071

Lekker rekkehus i første rekke m/fantastisk sjøutsikt. Ekstra takhøyde. Takterrasse

Dette er lekkert innholdsrikt rekkehus med maritim beliggenhet. Boligen har ekstra takhøyde som gir en god romfølelse.

- God skaplass på kjøkken
- God garderobeplass
- 3 soverom
- Flere uteområder
- Luftig og smart planløsning
- God lagringsplass
- Utvendig isolert bod med hyller og arbeidsbenk
- Parkering i lukket anlegg
- Elbillader med 10 kW
- Elektrisk varme og lys styres med FutureHome
- Nærhet til sjø
- Gode solforhold
- Store friområder med tursti i nærheten
- Kort avstand til Stavanger sentrum
- Rolig området



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	161
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m²

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 65 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

2. etasje

17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at takstmann har målt opp p-rom til 137m². Dette i følge tilstandsrapport datert 19.11.25.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

108 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med steinheller, platting og blomsterbed på fremsiden av boligen ved inngangen. På baksiden er det romslig platting og plen avgrenset med gjerde.

Beliggenhet

Boligen ligger populære og veletablerte Sølyst på Hundvåg. Et barnevennlig område i rolig gate. Sølyst ligger ideelt til, midt mellom Hundvåg og Stavanger sentrum. Den ene siden byr på naturskjønne tur- og friluftsområder samt en umiddelbar nærhet til sjøen, mens den andre gir deg enkel tilgang til byliv, shopping og servicetilbud. Busstopp like ved.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, blokkleiligheter, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Nymansveien barnehage (1-5 år)

Steinhagen barnehage (1-5 år)

Buøy barnehage (1-5 år)

Skole

Buøy skole (1-7 kl.)

Storhaug skole (1-7 kl.)

Nylund skole (1-7 kl.)

St. Svithun skole (8-10 kl.)

Austbø skole (8-10 kl.)

Bergeland videregående skole

Godalen videregående skole

Fritid

Sølyst balløkke. Ballspill

Engøy balløkke. Ballspill

Aura Fitness Storhaug

SATS Storhaug

Skolekrets

Buøy

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sølyst. Linje 1, 38, X60, X74, 100

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnet manglende tilkomst/hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.

Lakkerte stålnedløp.

Yttervegger med stenderverk. Liggende og stående kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Takterrasse og platting med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Informasjon her hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 19.11.25.

Innhold

2. etasje: stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

1. etasje: entrè, toalettrom, bod, stue/kjøkken, bod

Standard

Flott og innholdsrikt rekkehus som fremstår i normalt god stand. Innflyttingsklar standard.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Bygget er utført med forskriftsmessig

radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Viftekonvektor Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Drens fra byggeår. For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med intervaller på 1-5 år. Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt. Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende og stående kledning, samt fasadeplater fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Merker/hull i platen på bod etter eldre innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tette hull i platen.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen sprekker og riss i vegger og overganger mellom vegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ingen umiddelbare tiltak.

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. Tilstandsgraden 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.

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det

alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Forhold som har fått TG IU:

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Informasjonen over er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 19.11.25.

Innbo og løsøre

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale om aksesspunkt med Altibox som betales via felleskostnadene, ifølge forretningsfører OBOS.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Solforhold

Sør(-øst) vendt hage

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7882900

Diverse

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.

Styret har besluttet at rekkehuseierne (seksjoner 38 til 57) skal betale inn et engangsbeløp på kr. 300.000,- i forbindelse med finansieringen av inngått malingskontrakt. Beløpet fordeles på boligene i henhold til boareal. For seksjon 49 utgjør dette kr 15 447,-. Dette i følge forretningsfører.

Energi

Oppvarming

Viftekonvektor

Varmekabler bad

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 490 000

Kommunale avgifter

Kr 9 740

Kommunale avgifter år

2026

Formuesverdi primær

Kr 1 542 081

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 168 323

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2024.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

141/6358

Felleskostnader inkluderer

A-konto ladestrøm: 462,-

Felleskostnader rekke: 2297,-

Aksesspunkt rekke: 99,-

Garasje: 328,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 187

Andel fellesformue

Kr 36 480

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sølyst Panorama

Organisasjonsnummer

927 321 793

Om sameiet

Selskapsform: Sameie

Organisasjonsnummer: 927321793

Selskapsnummer: 1794

***Styrets arbeid**

Styret har hatt 9 møter i 2024. Etter vedtaket på forrige årsmøtet har styret gått over til å benytte Vibbo i sin kommunikasjon med beboerne. I tillegg til å legge ut "nyheter" på Vibbo er det etablert et system med "temaer" som medfører at aktuell informasjon forblir tilgjengelig i fremtiden for nye og gamle beboere.

Byggmester og takstmann Harald Forgaard ble engasjert for en gjennomgang av de byggt tekniske løsningene for vann/avløp i blokkene og rekkehusene. Styret mottok rapport som dannet grunnlag for videre reklamasjon overfor Nordr. Det er fortsatt et par punkter som gjenstår å få utbedret.

Styret har i samarbeid med OBOS gjennomført den første avregningen av vann-/varmtvann i blokkene. Tilsvarende avregning gjennomføres nå årlig.

Oppfølging av HMS plan:

- gjennomgang med vaktmestertjenesten (viden) av hele anlegget innvendig og utvendig inkl. lekeplasser.
- gjennomført brannøvelse
- informasjon til beboerne vedrørende HMS (egenkontroll)

Oppfølging av felles uteanlegg gjennom bevilgninger til vedlikehold og oppgraderinger som hagelaget har stått for gjennomføring av.

Gjennomført årets "julesammenkomst" i en opplyst og oppgradert pergola.

Tatt initiativ overfor kommunen om oppgradering av innkjørsel til garasjeanlegget (beplantning etc.), samt fartsreduserende tiltak i området. Vi er i dialog med

kommunen både omm beplantningen og om fartdumper i området vårt.

Oppgradert Wifi-dekning for ladestasjonene i garasjeanlegget.

Utarbeidet plan for vedlikehold av utvendige fasader (maling) i 2025 og 2026.
I forbindelse med bytte av leverandør av vaktmestertjenester til Vinden har vi nå gått iver til å benytte det digitale vedlikeholds- og avvikssystemet deres.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 1024, seksjonsnummer 49 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2021/229749-1/200 24.02.2021

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE AVLØP

ORG.NR: 973 863 436

Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann-, spillvann- og vannledninger med tilhørende kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 51 BNR: 1024

2021/716340-1/200 15.06.2021

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighetshaver: LNETT AS

ORG.NR: 980 038 408

Rettigheter og plikter i forbindelse med

lavspennings kabelanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.10.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2511P

Navn Detaljregulering for Sølyst. Hundvåg bydel.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03/27/2017 00:00:00

Bestemmelser 2511P bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 106.5 kvm

Feltnavn B3

Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokker

Areal 0.99 kvm

Feltnavn f_G1

Rparealformal 2014 - Gatetun

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2192

Navn Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 12/08/2008 00:00:00

Bestemmelser 2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf

Delarealer

Areal 5.26 kvm

Bestemmelseomrnavn #1

Rpbestemmelsehjemmel 1 - Utforming

Areal 5.26 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Rpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 5.26 kvm

Feltnavn AVT

Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 107.48 kvm

Omrnavn B60

Kparealformal Boligbebyggelse

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, gjerne 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 eiendomsmegler 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

213 640 (Omkostninger totalt)

225 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 703 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 715 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 718 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 213 640

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. 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 avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

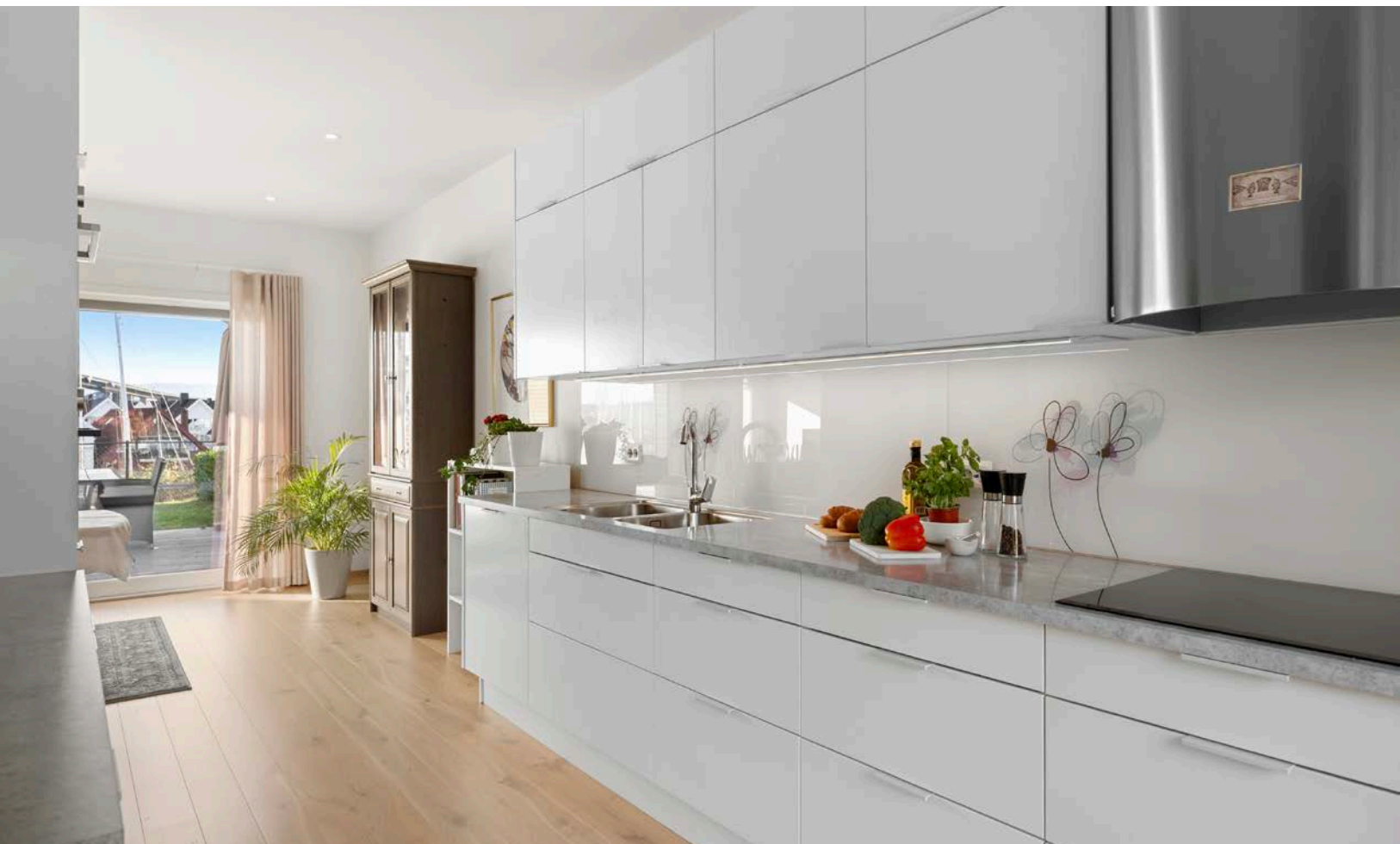
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

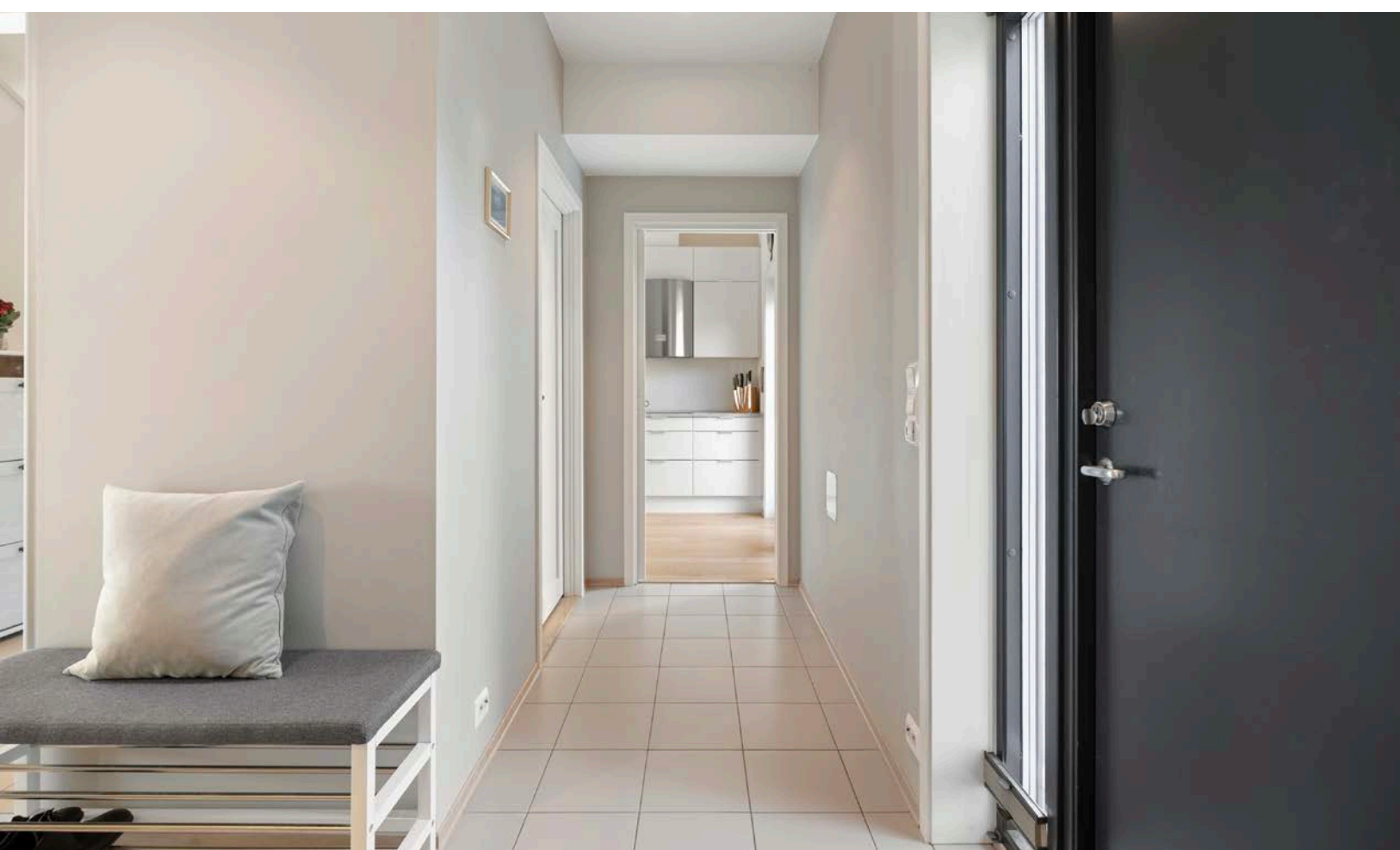
Salgsoppgavedato

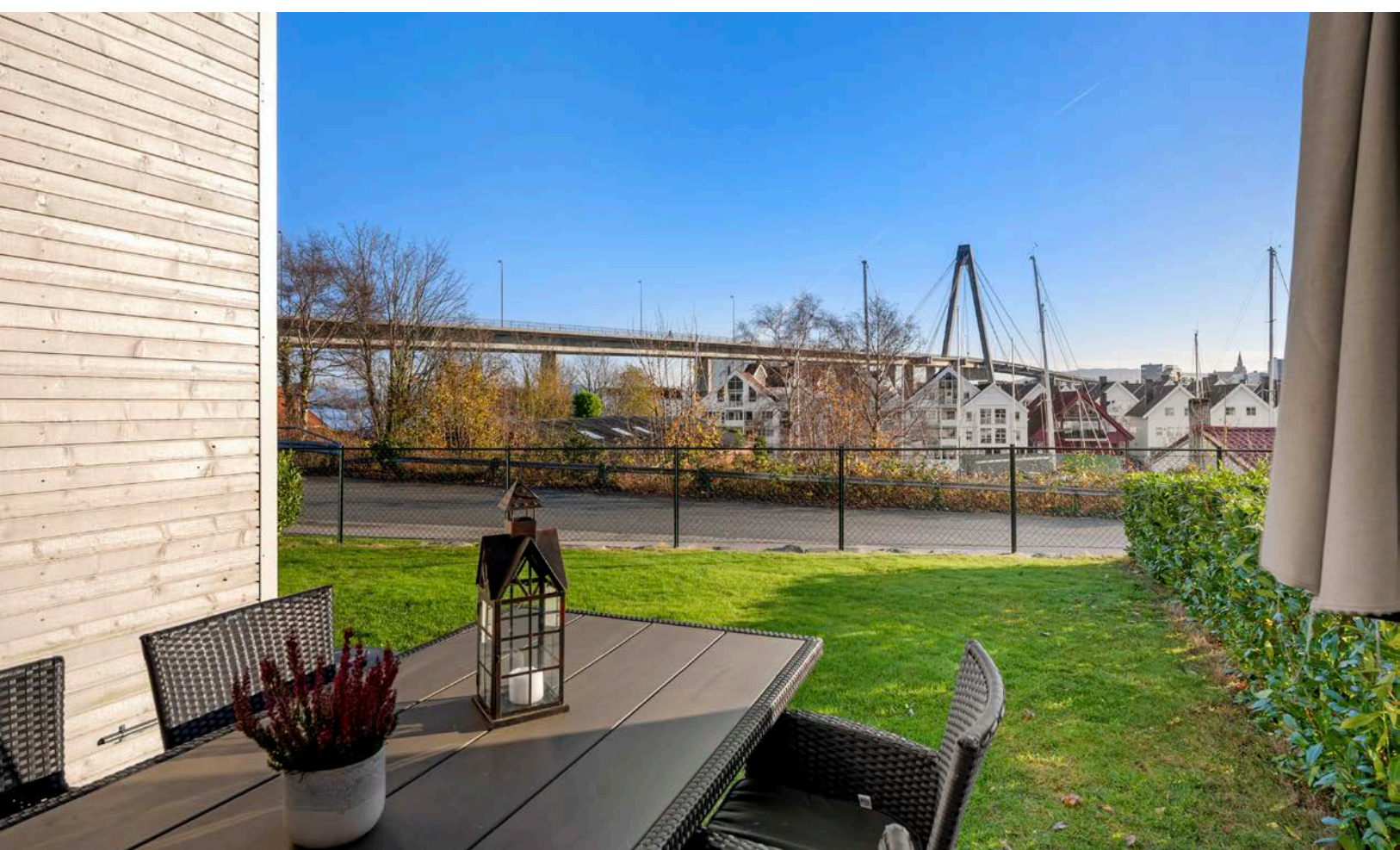
19.01.2026









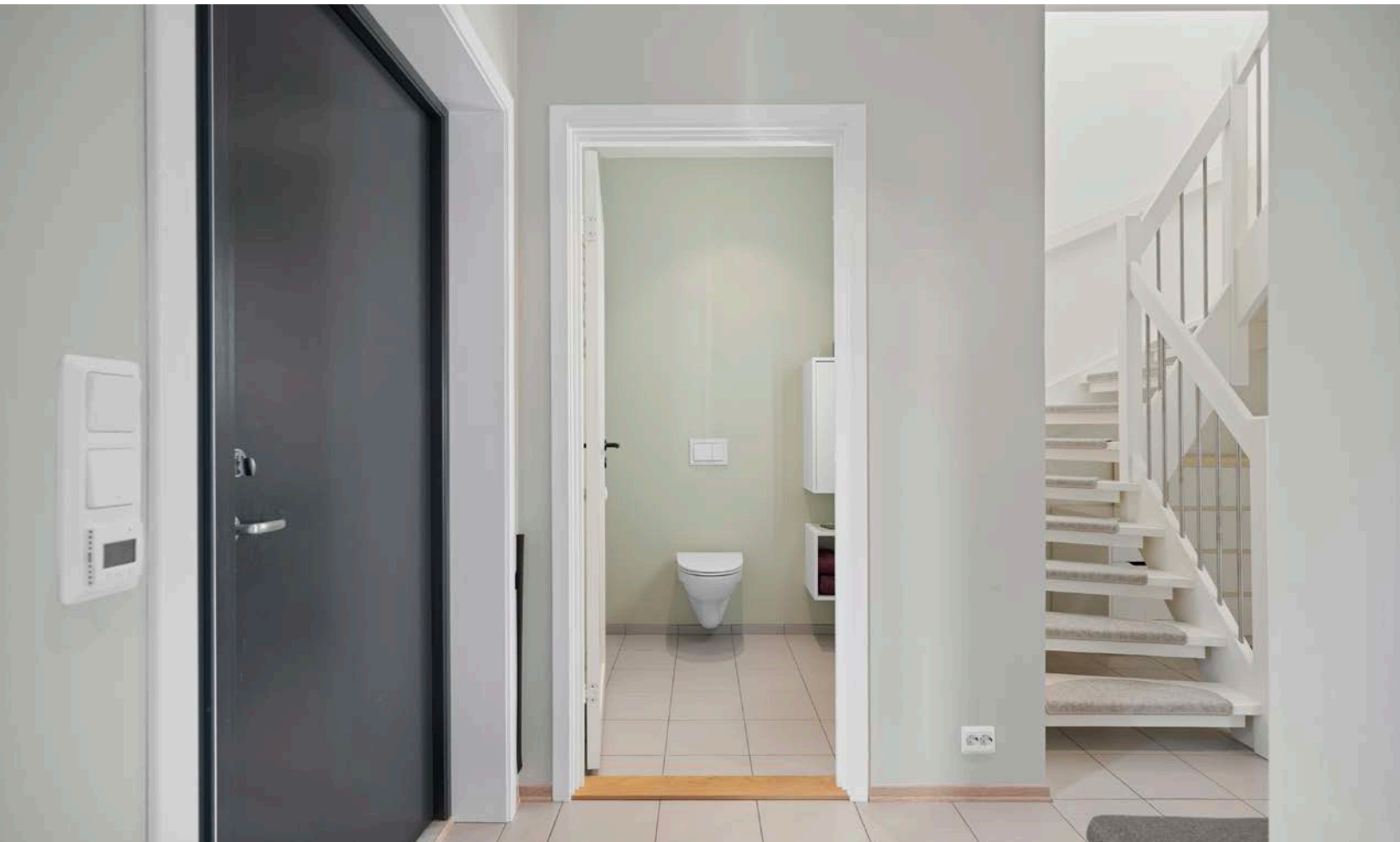


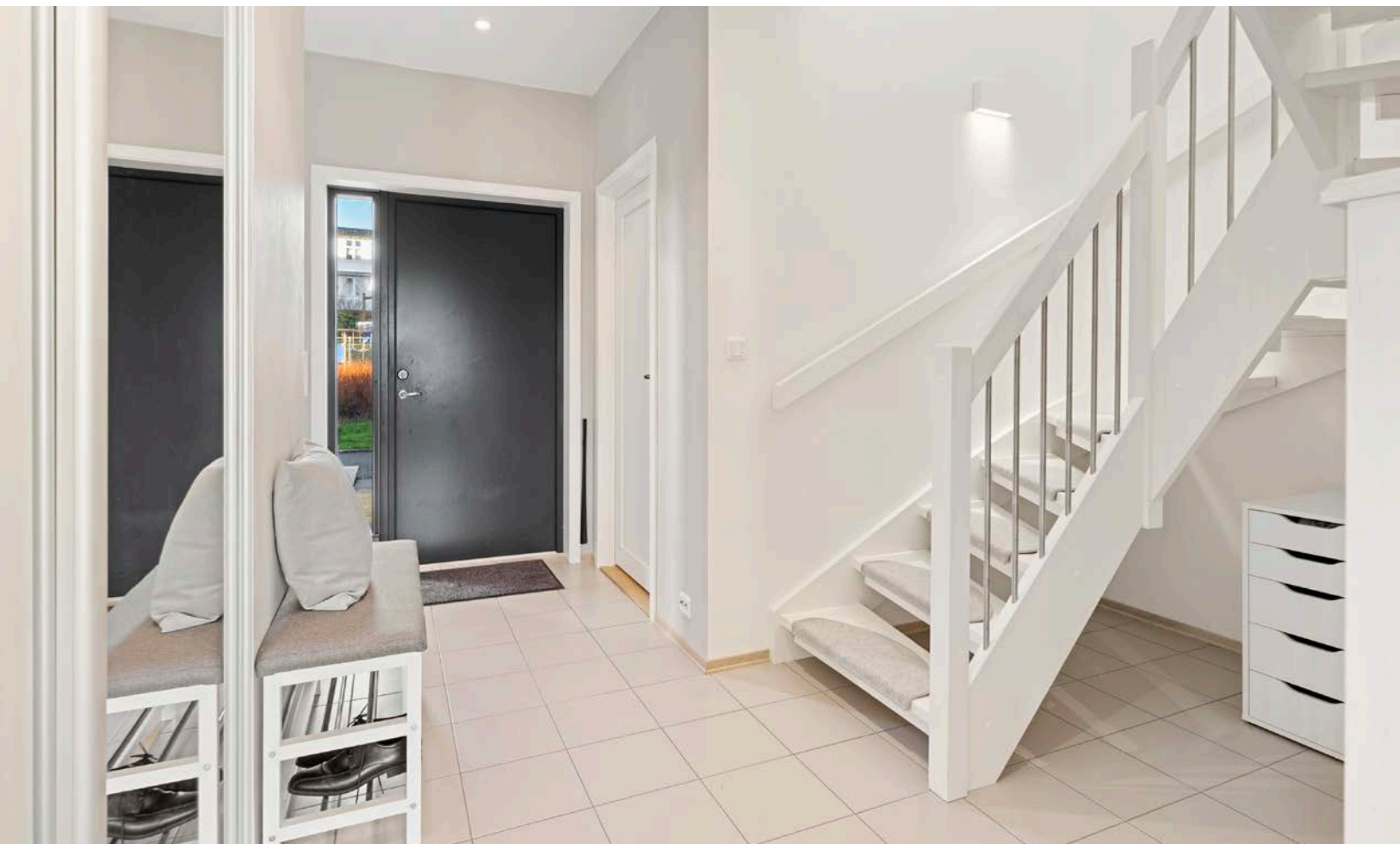








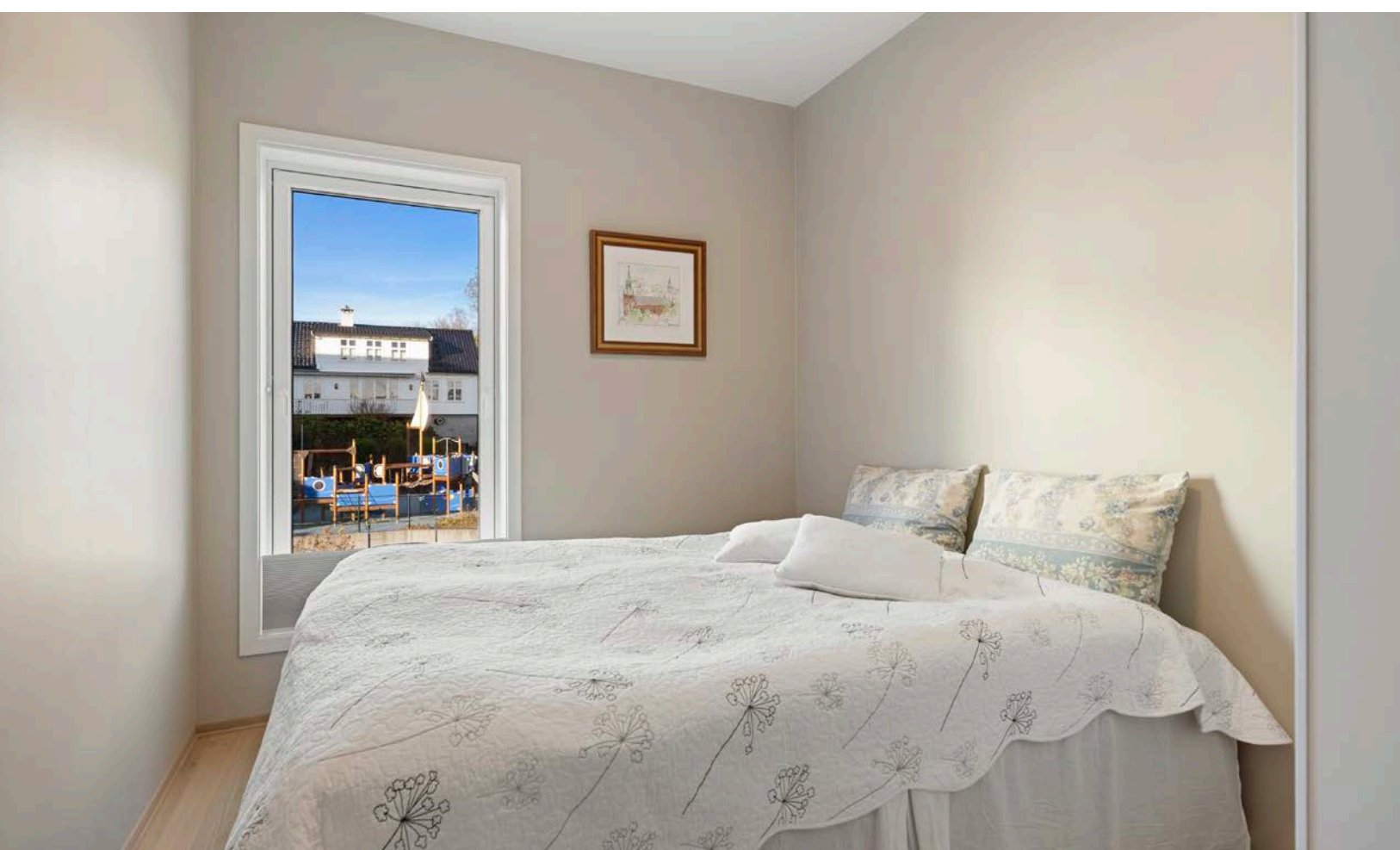






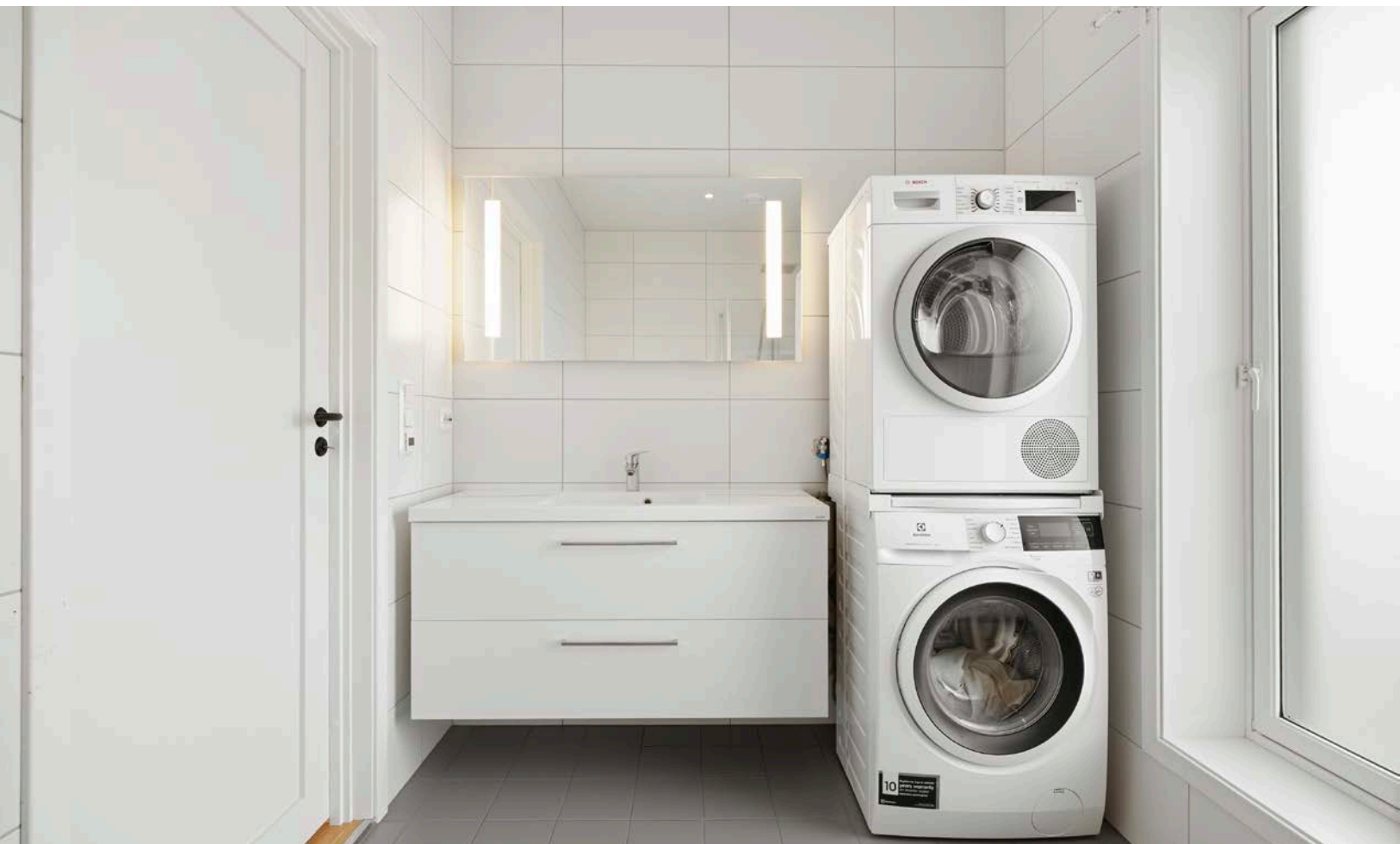


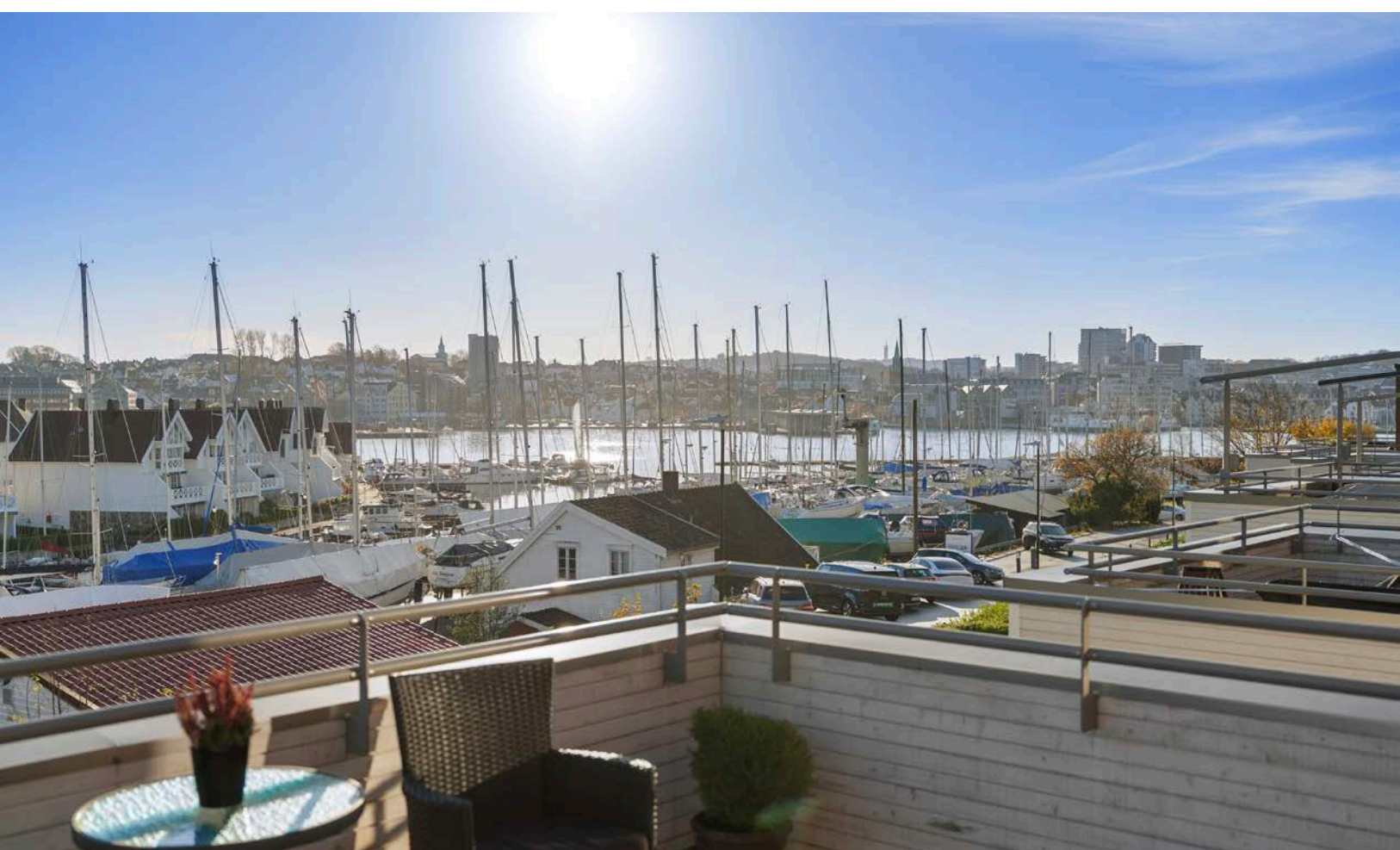


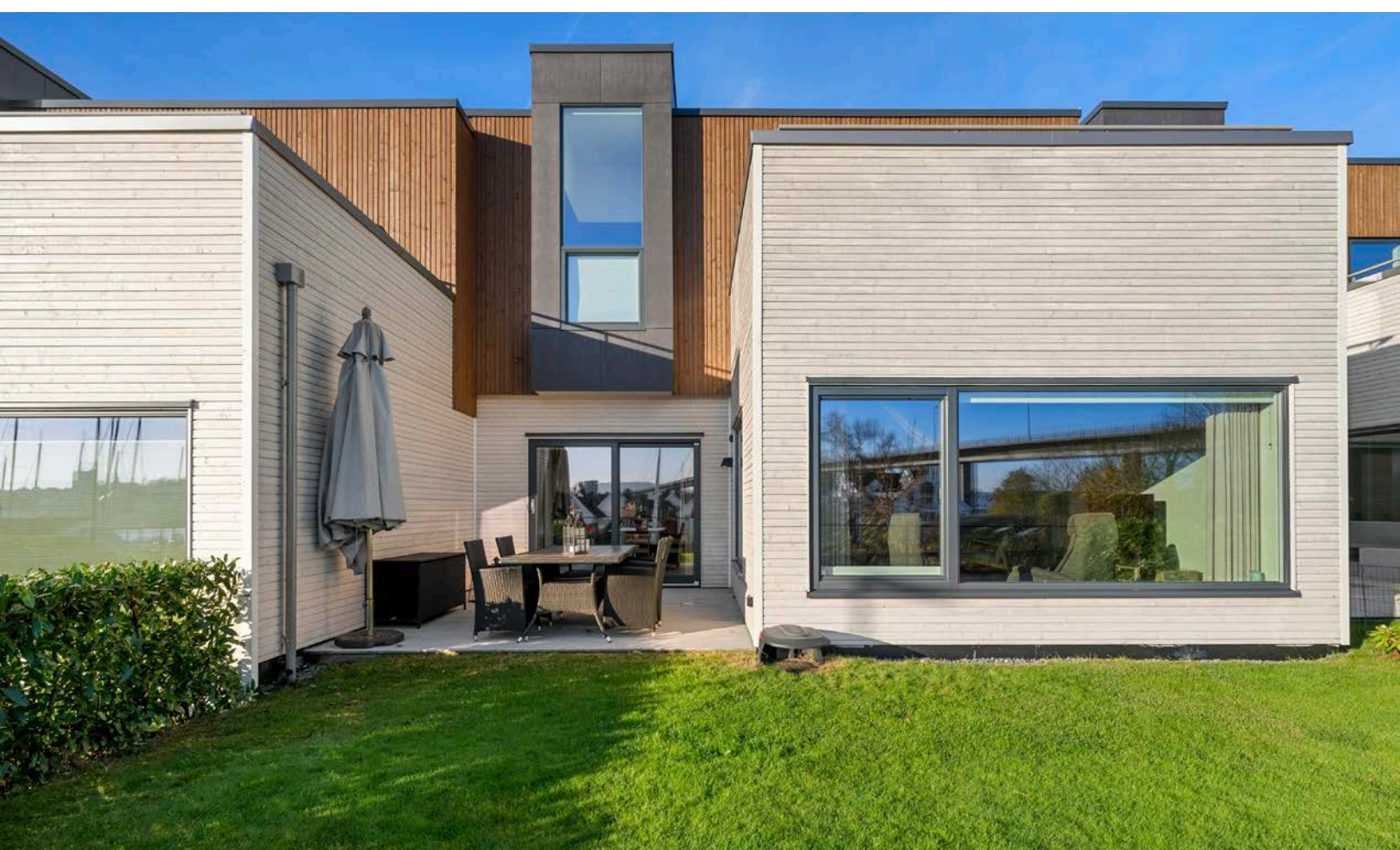


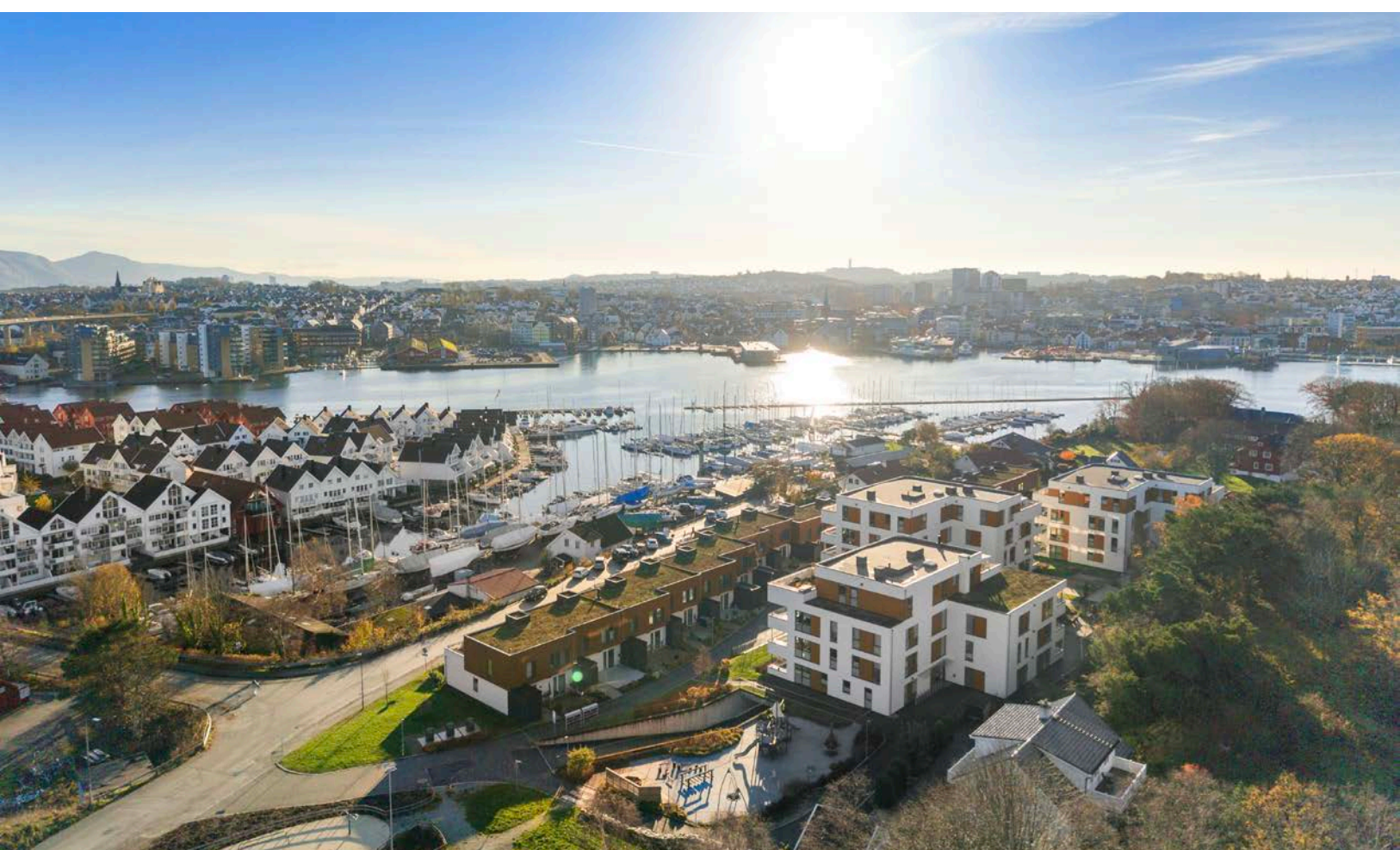












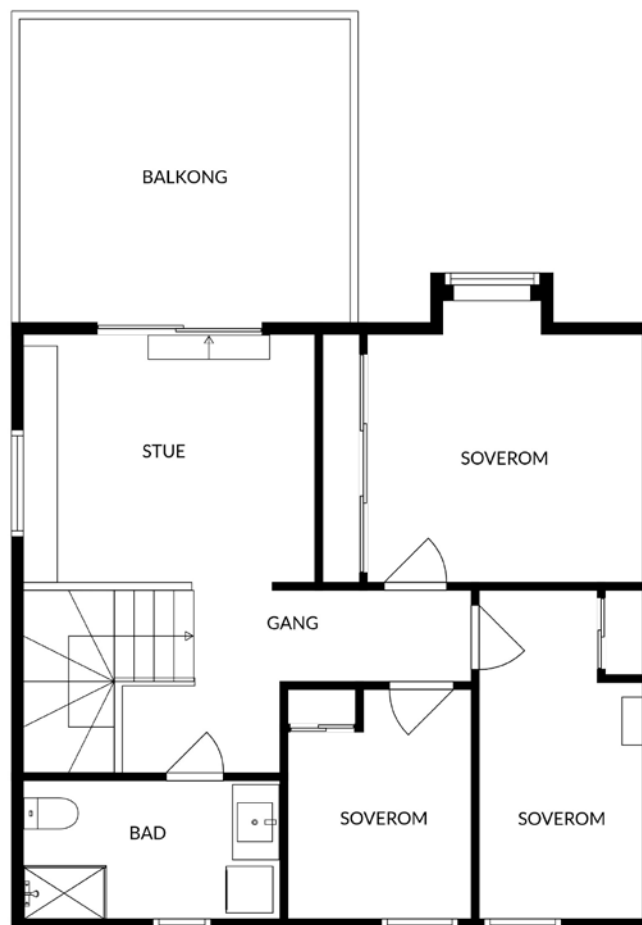












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Søllysttunet 4, 4077 HUNDVÅG

📖 STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 1024, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 12301-3500

Referansenummer: LO1172

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnet manglende tilkomst/hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.

Tg er satt med bakgrunn i alder.

Lakkerte stålnedløp.

Yttervegger med stenderverk. Liggende og stående kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Takterrasse og platting med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen.

Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik iht NS3600.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Viftekonvektor

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

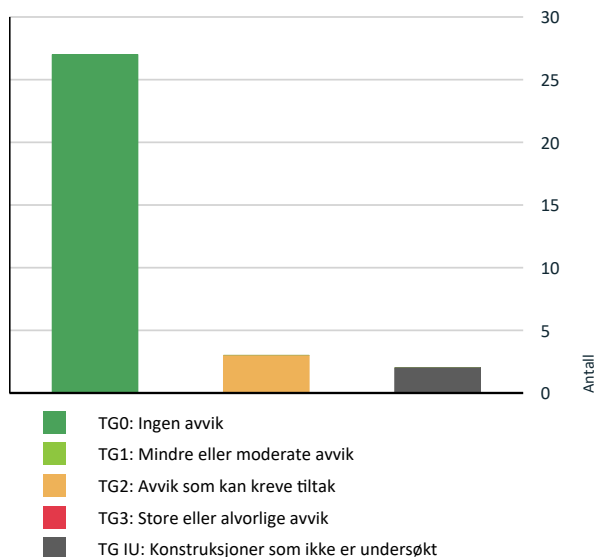
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Grunnet manglende tilkomst/hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.
Tg er satt med bakgrunn i alder.

Nedløp og beslag

Lakkerte stål nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende og stående kledning, samt fasadeplater fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Merker/hull i platen på bod etter eldre innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tette hull i platen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse og plattning med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen sprekker og riss i vegger og overganger mellom vegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ingen umiddelbare tiltak.



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

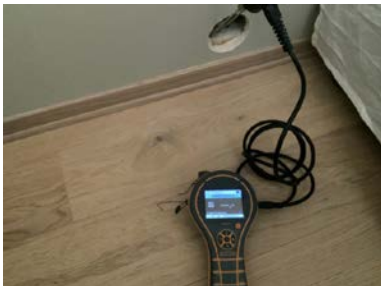
Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Tilstandsrapport

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

! TG 0 Varmesentral

Viftekonvektor

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

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.
2021
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?
Nei
Det foreligger ikke i forbindelse med nyoppføring.
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

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

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

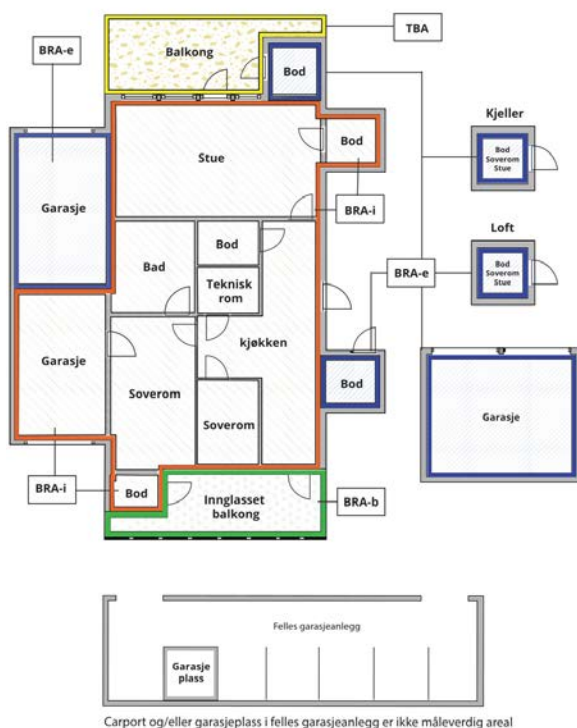
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	17
1. Etasje	76	5		81	36
SUM	141	5			53
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, toalettrom, bod, stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På oppføringstidspunktet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	137	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Anders Sigmund Kvalevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	1024		49	108 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sølysttunet 4

Hjemmelshaver

Kvalevåg Anders Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Grasholmen.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmen) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250071	
Selger 1 navn	
Anders Sigmund Kvalevåg	
Gateadresse	
Sølysttunet 4	
Poststed	Postnr
HUNDVÅG	4077
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	4788398

Document reference: 1413250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ASK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ekstra utekontakt til laderen til robotplenklipperen

Arbeid utført av

Rønning elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved parkeringsplass i fellesgarasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250071

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Sigmund Kvalevåg	4202e1890b9d8616b1e00 f23bc7f27403db0ee99	19.11.2025 16:15:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØLYST PANORAMA

Organisasjonsnummer: 927321793

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Stavanger Seilforening.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Magne Amundsen (styreleder)

✓ 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.

Styrets innstilling

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Som protokollvitne er Tore Tangenes foreslått.

Forslag til vedtak:

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Protokollvitne er Tore Tangenes

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000,-

✓ Vedtatt.

7. Forslag om "Sameiermøte" i tilknytning til det formelle årsmøtet

Fremmet av: Kristian Lexow

Forslag fra Kristian Lexow, H0402:

Under det formelle årsmøtet kan det komme opp saker til diskusjon (f.eks. i forbindelse med styrets årsberetning) som årsmøtet av formelle grunner ikke kan behandle fordi saken(e) ikke er meldt innen den formelle fristen.

For at beboerne i sameiet skal kunne gi styret innspill til saker som av formelle grunner ikke kan behandles på årsmøtet, fremmer undertegnede følgende forslag for årsmøtet:

Styrets innstilling

Styret mener det er mer hensiktsmessig å diskutere saker som kommer opp under selve årsmøtet, og foreslår derfor at det utnevnes en referent som får i oppgave å skrive referat fra saker som kommer opp i forbindelse med gjennomgang av årsberetningen og som beboerne mener det er ønskelig at blir fulgt opp fra styrets side.

Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas hhv av styret/årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal legge til rette for at det i tilknytning til og umiddelbart etter hvert formelle årsmøte avholdes et «Sameiermøte». Styret skal legge til rette for at Sameiermøtet kan ta opp, diskutere og evt. vedta anmodninger til styret om å følge opp saker. Styreleder eller stedfortreder leder Sameiermøtet og har ansvar for at det skrives referat som distribueres til sameiets beboere.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret vil sørge for at det føres referat fra årsmøtet over saker som står på sakslisten (i innkallingen) og som eierne ønsker blir fulgt opp fra styrets side. Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas av hhv styret/årsmøtet.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Fasadeendring

Vi bor i leilighet A1 - 401 og vurderer å sette inn glass i veggen på balkongen mot vest. Det er glass i alle balkongene på blokkene med unntak av toppetasjene. Det er imidlertid glass i rekkverket i toppetasjen i blokk A3.

Da dette vil være en fasade endring må det godkjennes på årsmøtet.

mvh

Arvid og Unni Midthassel

Styrets innstilling

Ved evt godkjenning fra årsmøtet, er det eier som må søke om offentlig tillatelse og stå for kostnadene forbundet med søkeprosessen og arbeidet. Styret skal fortløpende oppdateres på fremdrift av prosjektet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det settes inn glass på 4 m x ca 1 m i rekkverk på balkong mot vest. Det forutsettes at Veidekke utfører arbeidet og at resultatet fremstår identisk med de øvrige balkongene i sameiet. Endringen må muligens også godkjennes av kommunen.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomiteens forslag til styre og valgkomite for 2025

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tor Sigve Abrahamsen

Følgende stilte til valg:

Tor Sigve Abrahamsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Oddvar Hausken

Følgende stilte til valg:

Oddvar Hausken

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Lexow
Øyvind Paust-Andersen
Malene Hassel Sørensen

Følgende stilte til valg:
Kristian Lexow
Øyvind Paust-Andersen
Malene Hassel Sørensen

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Styreperiode
Styreleder	Magne Amundsen	2024 - 2026
Styremedlem	Arvid Dan Midthassel	2024 – 2026
Styremedlem	Ellen Sjørstrøm Tangenes	2024 - 2026
Styremedlem	Tor Sigve Abrahamsen	2025 - 2027
Varamedlem	Oddvar Hausken	2025 - 2026
Valgkomite	Øyvind Paust-Andersen	2025 - 2026
Valgkomite	Kristian Lexow	2025 - 2026
Valgkomite	Malene Hassel Sørensen	2025 - 2026

Protokoll er signert av:

Møteleder: Magne Amundsen /s/

Protokollvitne: Tore Tangenes /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1794

SAMEIET SØLYST PANORAMA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØLYST PANORAMA

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:

24. april 2025 kl. 18:00, Stavanger Seilforening.

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. Forslag om "Sameiermøte" i tilknytning til det formelle årsmøtet
8. Fasadeendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØLYST PANORAMA

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

Magne Amundsen (styreleder)

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.

Styrets innstilling

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i Årsmøtet

Sak 4

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 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. Årsmøte - styrets arbeid 2024.pdf

2. 1794 Sameiet Sølyst Panorama årsregnskap 2024.pdf

3. 1794 avdelingsregnskap.pdf

4. 1794 Sameiet Sølyst Panorama revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000,-

Forslag om "Sameiermøte" i tilknytning til det formelle årsmøtet

Forslag fremmet av:

Kristian Lexow

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Kristian Lexow, H0402:

Under det formelle årsmøtet kan det komme opp saker til diskusjon (f.eks. i forbindelse med styrets årsberetning) som årsmøtet av formelle grunner ikke kan behandle fordi saken(e) ikke er meldt innen den formelle fristen.

For at beboerne i sameiet skal kunne gi styret innspill til saker som av formelle grunner ikke kan behandles på årsmøtet, fremmer undertegnede følgende forslag for årsmøtet:

Styrets innstilling

Styret mener det er mer hensiktsmessig å diskutere saker som kommer opp under selve årsmøtet, og foreslår derfor at det utnevnes en referent som får i oppgave å skrive referat fra saker som kommer opp i forbindelse med gjennomgang av årsberetningen og som beboerne mener det er ønskelig at blir fulgt opp fra styrets side.

Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas hhv av styret/årsmøtet.

Forslag til vedtak 1

Styret skal legge til rette for at det i tilknytning til og umiddelbart etter hvert formelle årsmøte avholdes et «Sameiermøte». Styret skal legge til rette for at Sameiermøtet kan ta opp, diskutere og evt. vedta anmodninger til styret om å følge opp saker. Styreleder eller stedfortreder leder Sameiermøtet og har ansvar for at det skrives referat som distribueres til sameiets beboere.

Forslag til vedtak 2

Styret vil sørge for at det føres referat fra årsmøtet over saker som står på sakslisten (i innkallingen) og som eierne ønsker blir fulgt opp fra styrets side. Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas av hhv styret/årsmøtet.

Vedlegg

5. Forslag fra eier.pdf

Sak 8

Fasadeendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi bor i leilighet A1 - 401 og vurderer å sette inn glass i veggen på balkongen mot vest. Det er glass i alle balkongene på blokkene med unntak av toppetasjene. Det er imidlertid glass i rekkverket i toppetasjen i blokk A3.

Da dette vil være en fasade endring må det godkjennes på årsmøtet.

mvh

Arvid og Unni Midthassel

Styrets innstilling

Ved evt godkjenning fra årsmøtet, er det eier som må søke om offentlig tillatelse og stå for kostnadene forbundet med søkeprosessen og arbeidet. Styret skal fortløpende oppdateres på fremdrift av prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at det settes inn glass på 4 m x ca 1 m i rekkverk på balkong mot vest. Det forutsettes at Veidekke utfører arbeidet og at resultatet fremstår identisk med de øvrige balkongene i sameiet. Endringen må muligens også godkjennes av kommunen.

Vedlegg

6. Bilde 1.pdf

7. Bilde 2.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomiteens forslag til styre og valgkomite for 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Sigve Abrahamsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddvar Hausken

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristian Lexow
- Malene Hassel Sørensen
- Øyvind Paust-Andersen

Vedlegg

1. innstilling fra valgkomiteen.pdf

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 møter i 2024. Etter vedtaket på forrige årsmøtet har styret gått over til å benytte Vibbo i sin kommunikasjon med beboerne. I tillegg til å legge ut «Nyheter» på Vibbo er det etablert et system med «Temaer» som medfører at aktuell informasjon forblir tilgjengelig i fremtiden for nye og gamle beboere.

Byggmester og takstmann Harald Forgaard ble engasjert for en gjennomgang av de byggt tekniske løsningene for vann/avløp i blokkene og rekkehusene. Styret mottok en rapport som dannet grunnlag for videre reklamasjon overfor Nordr. Det er fortsatt et par punkter som gjenstår å få utbedret.

Styret har i samarbeid med OBOS gjennomført den første avregningen av vann-/varmvann i blokkene. Tilsvarende avregning gjennomføres nå årlig.

Oppfølging av HMS-planen

- Gjennomgang med vaktmestertjenesten (Viden) av hele anlegget innvendig og utvendig inkl. lekeplasser.
- Gjennomført brannøvelse.
- Informasjon til beboerne vedrørende HMS (egenkontroll)

Oppfølging av felles uteanlegg gjennom bevilgninger til vedlikehold og oppgraderinger som hagelaget har stått for gjennomføringen av.

Gjennomført årets «Julesammenkomst» i en opplyst og oppgradert Pergola.

Tatt initiativ overfor kommunen om oppgradering av innkjørselen til garasjeanlegget (beplantning etc), samt fartsreducerende tiltak i området. Vi er i dialog med kommunen både om beplantningen og om fartsdumper i området vårt.

Oppgradert Wifi-dekning for ladestasjonene i garasjeanlegget.

Utarbeidet plan for vedlikehold av utvendige fasader (maling) i 2025 og 2026.

I forbindelse med bytte av leverandør av vaktmestertjenester til Viden har vi nå gått over til å benytte det digitale vedlikeholds- og avvikssystemet deres.

SAMEIET SØLYST PANORAMA
ORG.NR. 927 321 793, KUNDENR. 1794

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 637 738	1 617 381	1 617 000	1 713 000
Ladeinntekter EL-bil		35 416	0	0	0
Andre inntekter	3	4 950	350 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 678 104	1 967 381	1 617 000	1 713 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-13 730	-13 436	-16 215
Styrehonorar	5	-115 000	-95 000	-95 000	-115 000
Avskrivninger		-5 662	-5 662	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-10 500	-10 920
Forretningsførerhonorar		-79 098	-75 223	-79 800	-83 790
Konsulenthonorar	7	-28 208	-62 064	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-376 942	-489 061	-568 000	-550 000
Forsikringer		-266 853	-236 607	-260 300	-292 100
Kommunale avgifter	9	-26 200	-35 504	-37 300	-30 200
Energi/fyring		-32 464	-75 000	-294 600	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 527	-58 139	-47 520	-60 000
Andre driftskostnader	10	-363 845	-282 663	-274 500	-367 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 383 638	-1 437 278	-1 700 956	-1 600 325
DRIFTSRESULTAT		294 466	530 103	-83 956	112 675
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 103	39 658	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		90 103	39 658	0	0
ÅRSRESULTAT		384 569	569 761	-83 956	112 675
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		384 569	569 761		

SAMEIET SØLYST PANORAMA
ORG.NR. 927 321 793, KUNDENR. 1794

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		5 665	11 327
SUM ANLEGGSMIDLER		5 665	11 327
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 226	2 206
Forskuddsbetalte kostnader		49 564	43 331
Andre kortsiktige fordringer	12	6 336	0
Driftskonto OBOS-banken		465 678	450 849
Sparekonto OBOS-banken		52 213	1 582 589
Sparekonto OBOS-banken II		1 866 839	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 444 857	2 078 975
SUM EIENDELER		2 450 521	2 090 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 223 730	1 839 160
SUM EGENKAPITAL		2 223 730	1 839 160
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 141	51 939
Leverandørgjeld		88 140	150 015
Energiavregning	13	61 511	49 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 792	251 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 450 521	2 090 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 10. 03.2025
Styret i Sameiet Sølyst Panorama

Magne Amundsen

Ellen Sjørstrøm Tangenes

Malene Hassel Sørensen

Arvid Dan Midthassel



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 KLASSEFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader blokk	943 272
Felleskostnader rekke	426 348
Garasje	200 340
Kabel-tv blokk	32 670
Kabel-tv rekke	23 760
Elbil akonto	11 348
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 637 738

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kabel-tv, gamle krav	4 950
SUM ANDRE INNETEKTER	4 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 115 000.

I tillegg har avtroppende styre og påtroppende styre fått dekket middag for kr 23 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 458
Mestertakst AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-28 208

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 923
Drift/vedlikehold VVS	-20 126
Drift/vedlikehold elektro	-33 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 361
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 802
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 860
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 097
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-376 942

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-26 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-26 200

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-2 239
Annet driftsmateriale	-15 402
Vaktmestertjenester	-193 740
Renhold ved firmaer	-32 293
Snørydding	-13 638
Gressklipping	-37 500
Andre fremmede tjenester	-8 577
Kontor- og datareksvisita	-2 818
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 000
Andre kontorkostnader	-1 441
Telefon u/mva	-1 604
Gave, ikke fradragsberettiget	-646
Bank- og kortgebyr	-2 985



Velferds kostnader	-25 763
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 845

NOTE: 11

FINANSINNTÆKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 250
Renter bank	54 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	20 937
SUM FINANSINNTÆKTER	90 103

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 336
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 336

NOTE: 13

ENERGI AVREGNING

INNTÆKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-17 865
SUM INNTÆKTER	-17 865

KOSTNADER

Strøm	30 569
SUM KOSTNADER	30 569

Uoppgjorte avregninger	-74 215
------------------------	---------

SUM ENERGI AVREGNING	-61 511
-----------------------------	----------------

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

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	01.01.2024	Endring	31.12.2024
Andel blokk	1 055 041	253 080	1 308 121
Andel rekke	533 070	32 035	565 105
Andel garasje	251 049	99 454	350 503
SUM EGENKAPITAL	1 839 160	384 569	2 223 729

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Sameiet Sølyst Panorama

	Blokk	Garasje	Rekke	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	975 942	211 688	450 108	1 637 738
LADEPUNKT	0	35 416	0	35 416
ANDRE INNEKTER	4 950	0	0	4 950
SUM DRIFTSINNEKTER	980 892	247 104	450 108	1 678 104
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-9 243	0	-6 972	-16 215
STYREHONORAR	-65 550	0	-49 450	-115 000
AVSKRIVNINGER	-3 227	0	-2 435	-5 662
REVISJONSHONORAR	-4 916	0	-3 709	-8 625
FORR.FØRERHONORAR	-41 922	0	-37 176	-79 098
KONSULENTHONORAR	-12 975	-5 642	-9 591	-28 208
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 936	-62 119	-84 887	-376 942
FORSIKRINGER	-120 036	-25 006	-121 811	-266 853
KOMMUNALE AVGIFTER	-14 845	0	-11 355	-26 200
ENERGI / FYRING	-32 464	0	0	-32 464
KABEL- / TV-ANLEGG	-41 942	0	-22 584	-64 527
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-207 638	-54 884	-101 323	-363 845
SUM DRIFTSKOSTNADER	-784 694	-147 650	-451 293	-1 383 638
DRIFTSRESULTAT:	196 198	99 454	-1 185	294 466
FINANSINNEKST/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	56 883	0	33 220	90 103
RES. FINANSINNT/KOSTN.	56 883	0	33 220	90 103
RESULTAT	253 080	99 454	32 035	384 569



Til årsmøtet i Sameiet Sølyst Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sølyst Panorama 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

- oppfyller 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

Vedlegg 4: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap. 19-2 Sameiet Sølyst Panorama revisjonsberetning.pdf



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, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Til årsmøtet i Sameiet Sølyst Panorama 24.april 2025

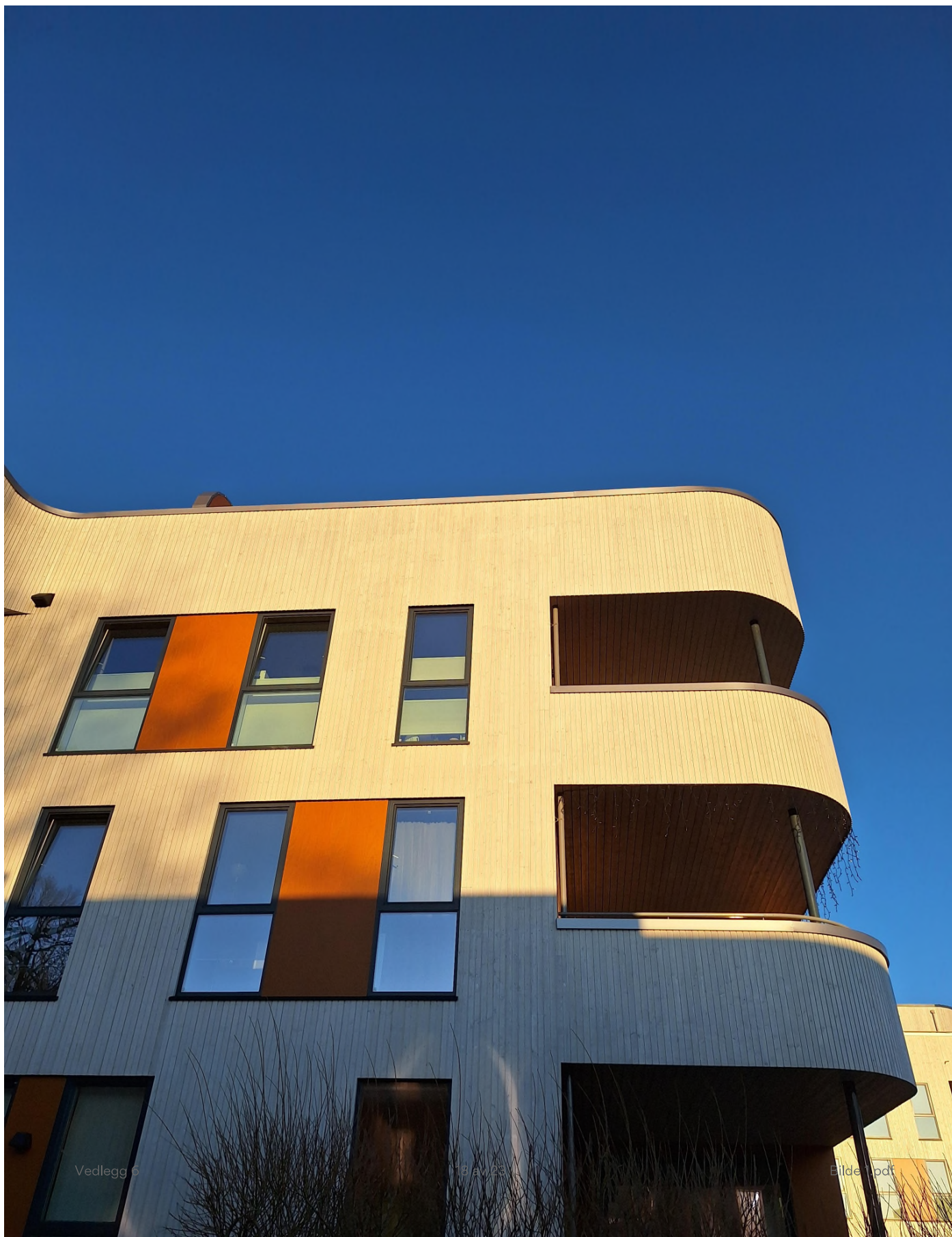
Sølyst 08.02 2025

Under det formelle årsmøtet kan det komme opp saker til diskusjon (f.eks. i forbindelse med styrets årsberetning) som årsmøtet av formelle grunner ikke kan behandle fordi saken(e) ikke er meldt innen den formelle fristen.

For at beboerne i sameiet skal kunne gi styret innspill til saker som av formelle grunner ikke kan behandles på årsmøtet, fremmer undertegnede følgende forslag for årsmøtet:

Styret skal legge til rette for at det i tiknytning til og umiddelbart etter hvert formelle årsmøte avholdes et «Sameiermøte». Styret skal legge til rette for at Sameiermøtet kan ta opp, diskutere og evt. vedta anmodninger til styret om å følge opp saker. Styreleder eller stedfortreder leder Sameiermøtet og har ansvar for at det skrives referat som distribueres til sameiets beboere.

*Med vennlig hilsen
Kristian Lexow*



Vedlegg 6

Bilde 25

Bilde 26



Vedlegg 7

19 av 23

Bilde 2.pdf



Valgkomiteens innstilling

From Terje Vareberg <terje@vareberg.com>

Date Sun 2/23/2025 2:50 PM

To Magne Amundsen <magne.amundsen@verventa.no>

Hei, Magne. Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen. Den er enstemmig.

Mvh

Terje

>>

>> VALGKOMITEENS INNSTILLING

>>

>> Valgkomiteen i sameiet Sølyst Panorama har bestått av

>> Terje Vareberg leder

>> Wenche Førland medlem

>> Svein Røed medlem

>>

>>

>>

>> Styret består i dag av følgende

>>

>> Magne Amundsen Styreleder 2024-26. blokk

>>

>> Malene Hassel Sørensen. Styremedlem 2023-25 rekkehus

>>

>> Ellen Tangenes. Styremedlem 2024-26. rekkehus

>>

>> Arvid Dan Midthassel. Styremedlem. 2024-26. blokk

>>

>> Ole Jørgen Helland. Varamedlem 2024-25. rekkehus

>>

>>

>> Malene Hassel Sørensen og Ole Jørgen Helland har sagt nei til gjenvalg .

>> Valgkomiteen foreslår at følgende velges som nytt styremedlem og fast møtende varamedlem:

>>

>> Tor Sigve Abrahamsen. Styremedlem. 2025-27 blokk

>>

>> Oddvar Hausken. Varamedlem. 2025-26

>>

>> Som ny valgkomité for 2026 foreslås

>>

>> Malene Hassel Sørensen. Leder. Rekkehus

>> Øyvind Paust Andersen. Medlem. Rekkehus

>> Kristian Lexow. Medlem. Blokk

innstilling fra valgkomiteen.pdf

2/24/25, 11:22 AM

Valgkomiteens innstilling - Magne Amundsen - Outlook

>>

>>

>> Sølyst 24. februar 2025

>>

>> Terje Vareberg. Wenche Førland. Svein Røed

>>

>>

>>

>>

>>

>>

>>

>>

>>

>>

>>

>> Sendt fra min iPad

>>

>

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1794 Selskapsnavn: SAMEIET SØLYST PANORAMA

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.

VEDTEKTER

for

Sameiet Sølyst Panorama

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, 07.05.21.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 20.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

(1) Sameiets navn er Sameiet Sølyst Panorama.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner, og en underjordisk garasjekjeller med 63 parkeringsplasser og boder, på eiendommen gnr. 51 bnr. 1024 i Stavanger kommune. Av de 63 parkeringsplassene er 51 plasser seksjonert som en næringsseksjon (heretter kalt **Parkeringsseksjonen**), mens 12 parkeringsplasser inngår i sameiets fellesareal.

(2) De 57 boligseksjonene er fordelt på tre blokker og tre kjeder med rekkehus.

De tre blokkene består av henholdsvis 13 boligseksjoner, 12 boligseksjoner og 12 boligseksjoner (heretter i fellesskap benevnt **Blokkleilighetene**).

De tre kjedene med rekkehus består av henholdsvis 5 boligseksjoner, 5 boligseksjoner og 10 boligseksjoner (heretter i fellesskap benevnt **Rekkehusleilighetene**).

(3) 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. Hver bruksenhet kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

(4) Deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) De 12 parkeringsplassene som inngår i sameiets fellesareal, jf. punkt (1) ovenfor, skal benyttes som gjesteparkering.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder utenfor hoveddelen og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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 eierseksjonsloven § 21 annet ledd.
- (5) En 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, nyplantning 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.

(8) Blokkleilighetene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke også betjener Rekkehusleilighetene (herunder tilkomst til Parkeringsseksjonen – heis og trappeoppgang), og øvrige tekniske anlegg som betjener Blokkleilighetene, samt fellesareal i tilknytning til boder i den underjordiske garasjekjelleren og fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører Blokkleilighetene].

(9) Rekkehusleilighete skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg som betjener Rekkehusleilighetene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører Rekkehusleilighetene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsseksjonen

4-1 Organisering

(1) For Parkeringsseksjonen (snr. 58, Sølyst Garasjesameie, gjelder egne vedtekter/avtale mellom de ideelle eiere i denne. Parkeringsseksjonen består av 51 parkeringsplasser.

(2) Sameiet Sølyst Panorama skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for Parkeringsseksjonen, med mindre Sølyst Garasjesameie velger sitt eget styre.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene kan bare selges eller leies ut til andre sameiere/beboere i sameiet (Sølyst Panorama). Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av Parkeringsseksjonen.

4-4 Felleskostnader

(1) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Parkeringsseksjonen, fordeles mellom eierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- Snørydding/feiling
- Rengjøring av garasjekjeller
- Reparasjon av garasjeport
- Forsikring
- Strøm
- Kjøre- og adkomstarealer
- Tekniske anlegg
- Andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende 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 eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 brannslukkingsapparat,
- 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 og alle sedumtak på blokker og rekkehus.

(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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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, jf. bl.a. dette punkt 6-1 nr. (4) og nr. (5).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader forbundet med Blokkleilighetene, herunder tak, med unntak av vedlikehold av sedummatter, fasader/yttervegger, balkonger, vinduer, inngangsdører og tekniske anlegg, fellesareal i tilknytning til Blokkleilighetene og fellesareal i tilknytning til boder i underjordisk garasjekjeller, dekkes av og fordeles mellom eierne av Blokkleilighetene.

Kostnadene dekkes av eierne Blokkleilighetene iht. særskilt kostnadsbrøk, der Blokkleilighetenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av Blokkleilighetenes sameiebrøk utgjør nevneren.

(5) Kostnader forbundet med Rekkehusleilighetene, herunder tak, med unntak av vedlikehold av sedummatter, fasader/yttervegger, balkonger, vinduer og inngangsdører, dekkes av og fordeles mellom eierne av Rekkehusleilighetene.

Kostnadene dekkes av eierne Rekkehusleilighetene iht. særskilt kostnadsbrøk, der Rekkehusleilighetenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av Rekkehusleilighetenes sameiebrøk utgjør nevneren.

(6) Kostnader forbundet med parkering i Parkeringsseksjonen (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og teknisk anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass.

(7) Følgende kostnader fordeles etter forbruk;

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

og

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(8) Ved kostnadsfordeling mellom Blokkleilighetene, Rekkehusleilighetene og Parkeringsseksjonen skal det føres avdelingsregnskap.

(9) Enhver endring av fordelingsnøkkelen 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

(1) 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 besluttet 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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) 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

(1) 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)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse 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 to 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. 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

(1) 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

(1) 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 seksjonseiernes 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes 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
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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 en 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 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

(1) 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 opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

(1) 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 sameier 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 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

(1) 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 29. mai 2017 nr. 91.

Vedlegg 1: Vedtekter for «Sølyst Garasjesameie»

Vedlegg 1: Vedtekter for Sølyst Garasjesameie

VEDTEKTER

for

SØLYST GARASJESAMEIE

Gnr. 51 bnr. 1024 snr. 58 i Stavanger kommune
Fastsatt av utbygger ved salg av garasje plasser i prosjektet, tiltredes ved kjøp av p-plass.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sølyst Garasjesameie (**Garasjesameiet**).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som gnr. 51 bnr. 1024 snr. i Stavanger kommune (**Garasjeeiendommen**).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Sølyst.

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

Sameiet består av [52] parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av én (1) parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen 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 Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Utbygger av Sølyst, Nordr Bolig AS, eier de parkeringsplasser som ikke er solgt.

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

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Sameiet Sølyst Panorama, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner 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 sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til én (1) parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Sølyst Panorama.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Sameiet Sølyst Panorama uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeeiendommen 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 har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikaplasser). 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 parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikaplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sølyst/selger sin parkeringsplass.

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen 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 årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle; Årsrapport og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere 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

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 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 Garasjeeiendommen.

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

§ 10 Styret

Det til enhver tid sittende styret i Sameiet Sølyst Panorama utgjør sameiets styre. Dersom garasjesameiet velger sitt eget styret skal dette bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, 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 sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

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

§ 13

Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,

- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

Sameiet Sølyst Panorama fører oversikt over inntekter og kostnader knyttet til garasjeeiendommen i eget underregnskap/avdelingsregnskap.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Felleskostnader innbetales til Sameiet Sølyst Panorama. Beløpets størrelse fastsettes av 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 hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

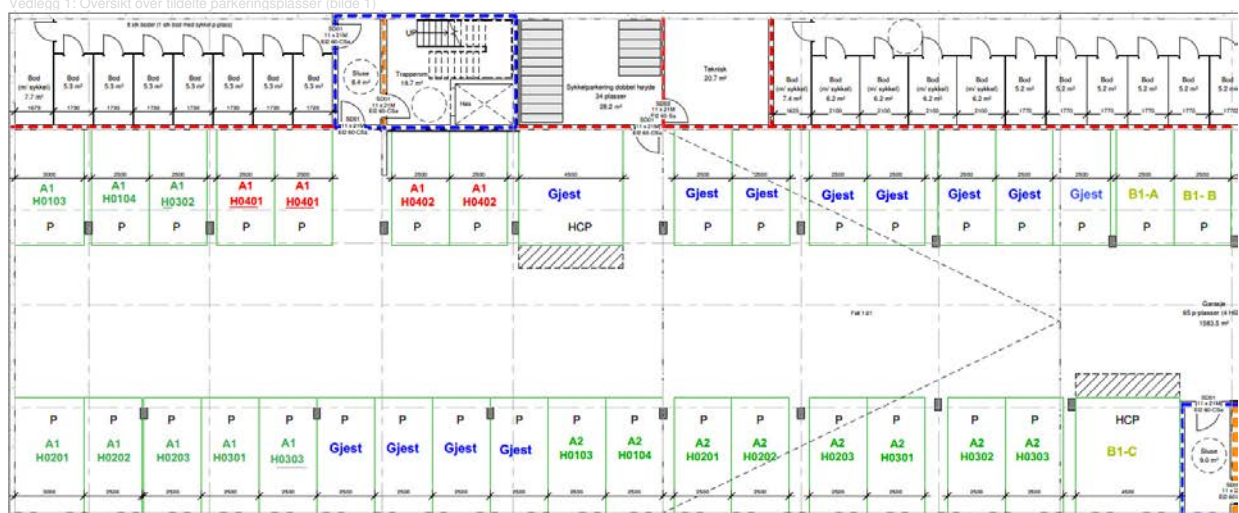
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

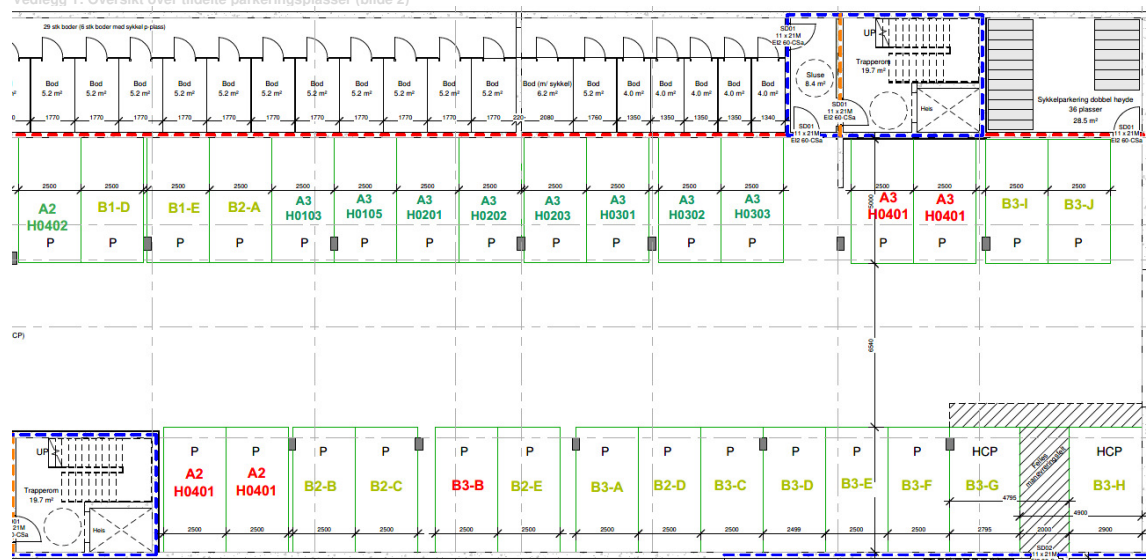
§ 18

Sameieloven

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

Vedlegg 1: Oversikt over tildelte parkeringsplasser







Aktiv Rogaland AS
Aktiv avd. Stavanger v/Monica Thomassen
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Deres ref.: 1413250071 . Vår ref.: 1794-1-049

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sølyst Panorama
Organisasjonsnr: 927321793
Seksjonseier: Kvalevåg, Anders Sigmund
Medeier:
Leilighetsnummer: 049
Adresse: Sølysttunet 4, 4077 HUNDVÅG
Seksjonsnummer: 49
Gnr. 51
Bnr. 1024

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7882900.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

53 garasjeplasser i eget sameie, Sølyst Garasjesameie. Utbygger eier ikke solgte plasser. Sølyst Garasjesameie sine vedtekter ligger som vedlegg til Sølyst Panorama sine vedtekter. Regnskapet føres som avdelingsregnskap i Sameiet Sølyst Panorama.

Sameiet har en kollektiv avtale om aksesspunkt med Altibox som betales via felleskostnadene.

Avregning på energi/oppvarming vann/varme, en gang pr år (gjelder også ved flytting). Det innbetales a-konto varme/vann gjennom felleskostnadene. Ved flytting avregnes dette først ved årets slutt. Avregning varme/vann ved flytting sendes Overtakelseprotokoll til solystpanorama@styrerommet.no

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Rekkehus har uteområdet seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Det føres avdelingsregnskap mellom blokk, rekkehus og garasje. Det innbetales a-konto ladestrøm sammen med felleskostnadene tilpasset den enkelte seksjon. Avregnes årlig. Ved flytting avregnes dette først ved årets slutt. Felleskostnadene i sameiet økes fra 01.01.2026 som følger: 1. Blokkene økes med 5% 2. Garasjeanlegget med 0% 3. Rekkehusene med 15%

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 858,70,-

Herav:

A-konto ladestrøm
Felleskostnader Rekke
Aksesspunkt Rekke

Pr. dags dato
462,00
2 297,70
99,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 494,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	36 480,-
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 Maarja Riiga Risa pr. e-post: maarja.risa@obos.no eller telefon: 22 85 08 22.

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/Magne Amundsen, e-post: solystpanorama@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.

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

Reklivrent iht. følgebrev/
Reklivrent ikke oppgitt:094 509 676
org.nr./fødselsnr.**ERKLÆRING**Doknr: 229749 Tinglyst: 24.02.2021
STATENS KARTVERK

Undertegnede eier av gnr. 51 bnr. 1024 i Stavanger gir herved Stavanger kommune, rett til å ha liggende en DN400 mm overvannsledning, en DN300mm overvannsledning, en DN250 mm overvannsledning, en DN200 mm overvannsledning, en DN150 mm spillvannsledning, og en DN150 mm vannledning, med tilhørende kummer, over vår eiendom i samsvar med prosjekt "Veidekke Eiendom AS - Sølyst".

Tegningsnummer: H001_B, datert: 05.04.2019 (rev.16.10.19), prosjektert av: COWI AS.

Denne tillatelse gjelder også stedsevarende rett for Stavanger kommune til å ha nevnte ledninger med kummer liggende, samt rett til ferdsel på eiendommen for framtidig drift, reparasjon og vedlikehold.

Undertegnede er innforstått med følgende:

- Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg over eller ved ledningene i en avstand av 4,0 meter regnet fra ytre kant rør.
- Dette beltet må ikke nyttes slik at ledninger eller kummer og utstyr utsettes for skade eller fare, f.eks. ved graving.
- Det må ikke utenfor byggeforbudsbeltet foretaes sprengning eller fjerning av stein, røtter e.l. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledninger eller kummer og utstyr. Slike arbeider kan utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler Stavanger kommune, og utfører arbeidet etter deres anvisning.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen.

Denne heftelse kan ikke slettes uten Stavanger kommune sitt samtykke.

Stavanger kommune, Vann og avløpsverket – Organisasjonsnummer: 973 863 436

Stavanger, den 29. 01. 2021

Nordr Norge AS
Eier av gnr.: 51 Bnr.: 1024

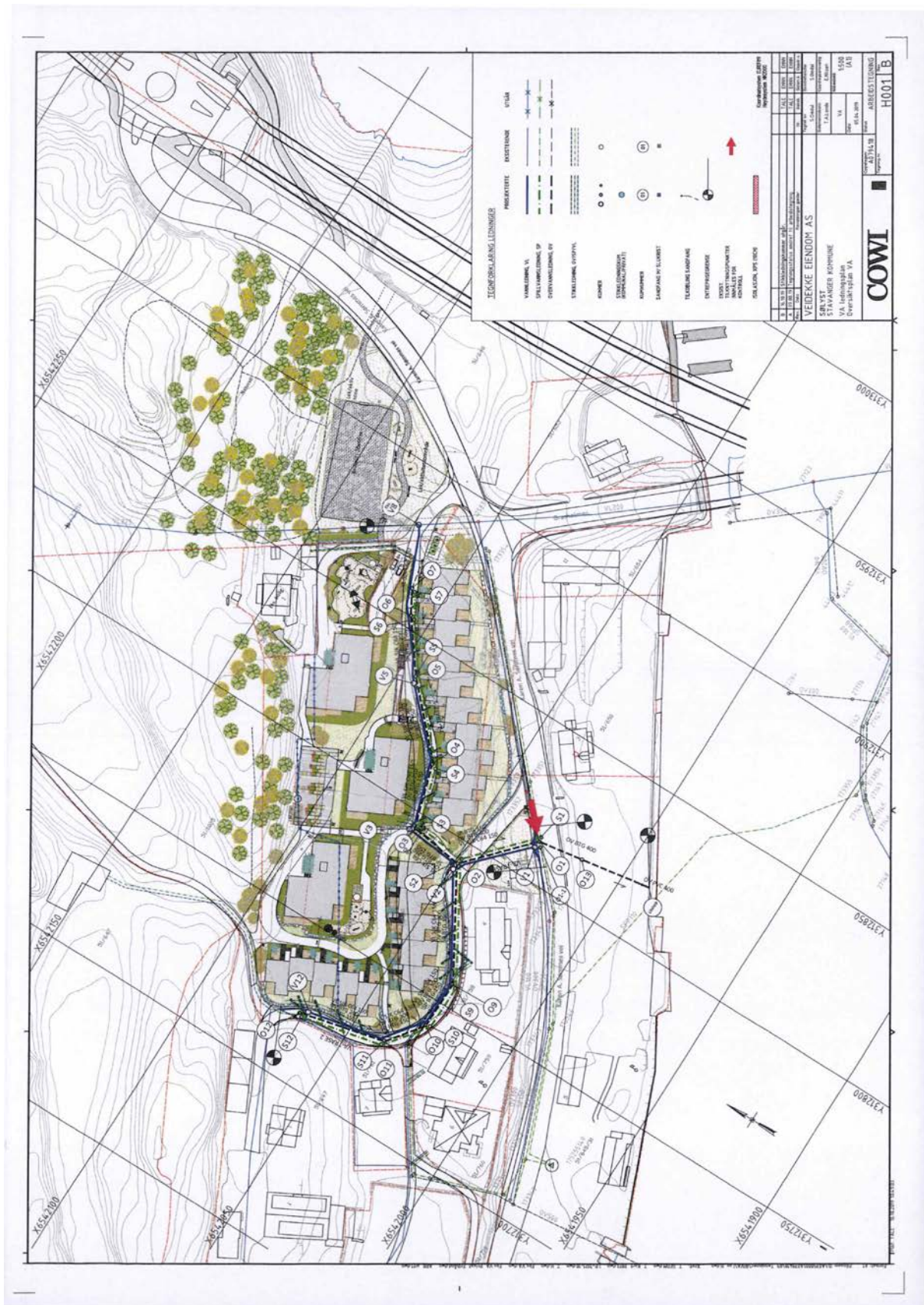
Organisasjonsnummer: 936 946 348

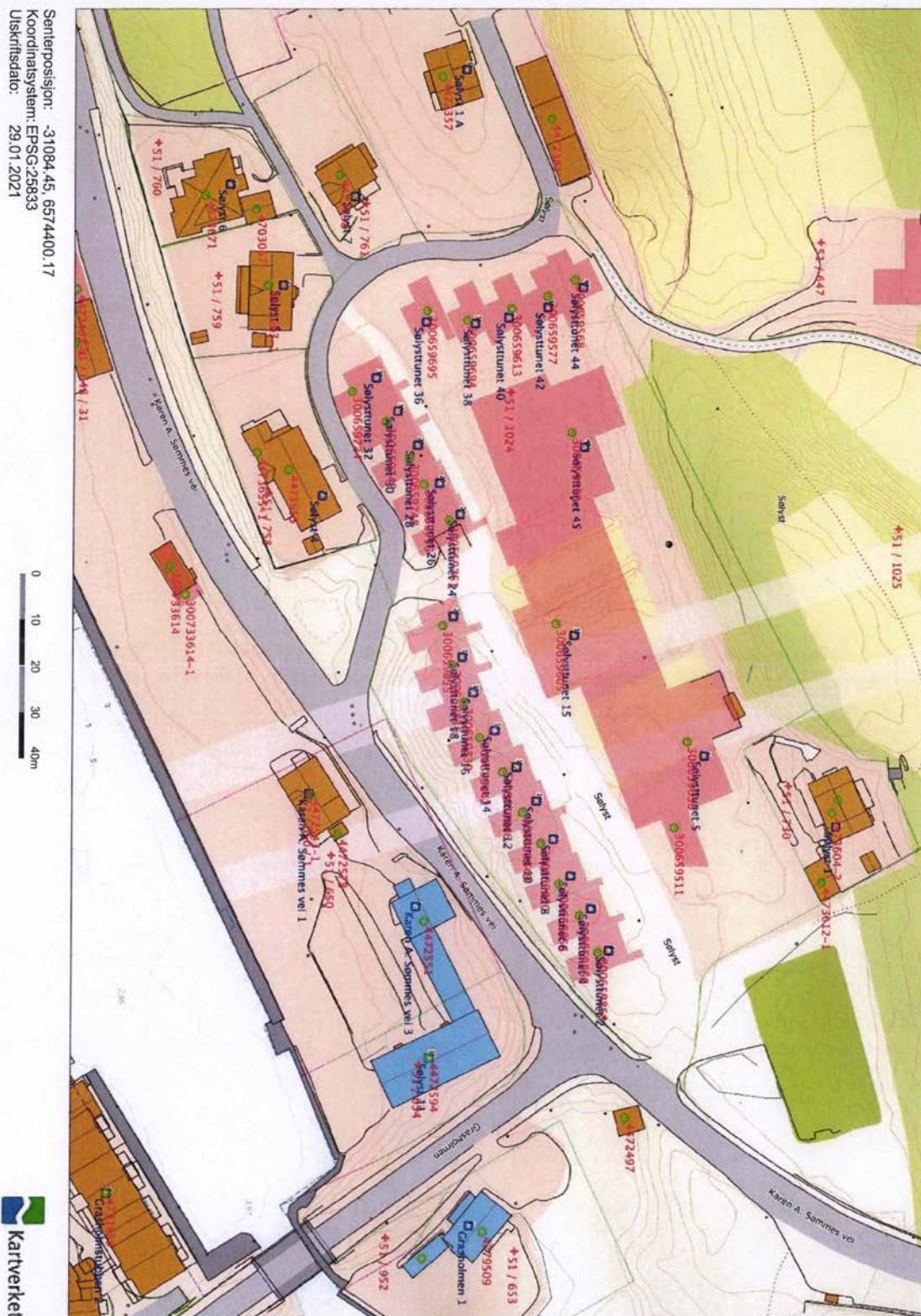
Hjemmelshavers underskrift

Kjersti Alvik Lullestad



Rett kopi bekreftes







GAVT: [GAVT fra NIS]
Prosjektnummer: 20-02373
Dokumentnummer: 397738
Kontraktforvalter: John Atle Bjerka



Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
980 038 408
org.nr./kdeidentr.



Doknr: 716340 Tinglyst: 15.06.2021
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom

Lyse Elnett AS

Org. nr. 980 038 408

(heretter Lyse)

og

Nordr Norge AS

(heretter Grunneier)

som eier av gnr. **51** / bnr. **1024** i **Stavanger** kommune
(heretter **Eiendommen**)

om rettigheter og plikter i forbindelse med lavspennings kabelanlegg på Eiendommen
(heretter **Kabelanlegget**).

1. Bakgrunn for og rettighetsserverv for Kabelanlegget

- 1.1. I prosjekt 20-02373 har ikke utbygger satt av areal i opparbeidet vei mellom blokkene og rekkehuset til å legge nødvendige lavspenningskabler for hovedforsyning og forsyning til rekkehusene. Det blir derfor nødvendig å legge disse kablene inne i arealet som vil være grøntområde for blokkene.
- 1.2. Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, og legge om Kabelanlegget på Eiendommen.
- 1.3. Denne avtalen omhandler kun Kabelanlegget i trasé som vist på vedlagte kart, jf. vedlegg 1 til avtalen. Ved gjennomføringen av leggingen har Lyse rett til å foreta mindre nødvendige justeringer i forhold til traséen vist på kart inntatt som vedlegg 1. Ved slik eventuell justering av traséen skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

Vedlegg 1 skal oppdateres etter at leggingen av Kabelanlegget er ferdigstilt, slik at endelig vedlegg reflekterer det faktiske trasévalget. Trasélengden over Eiendommen, med trasébredde og -dybde, skal fremgå av det oppdaterte vedlegg 1.

2. Ferdels- og veirettigheter

- 2.1 I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Kabelanlegget, herunder rett til bruk av nåværende og framtidige veier.
- 2.2 Ved ferdsel over Eiendommen skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.
- 2.3 Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

an

**3. Massedeposering m.m.**

- 3.1 Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeposering, rigg, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering skal avklares med Grunneier på forhånd. I akutte feilsituasjoner er det ikke nødvendig med slik forhåndsavklaring.

4. Istandsetting mv.

- 4.1 Lyse skal sette i stand Eiendommen etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold. Standarden skal være minst like god som før anleggsstart.
- 4.2 Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer.
- 4.3 Lyses plikter etter punkt 4.1 og 4.2 skal gjennomføres snarest mulig etter at de aktuelle arbeidene innenfor Eiendommen er gjennomført/avsluttet.

5. Ikke relevant**6. Flytting etc.**

- 6.1 Parten er enige om at Kabelanlegget ligger permanent plassert. Basert på de faktiske forholdene i saken, er partene enige om at Grunneier derfor i fremtiden ikke kan be om at Kabelanlegget flyttes eller legges om. Partene er enige om at nettmessige forhold er til hindre for en slik flytting. Flytting/omlegging kan derfor ikke bestilles i medhold av § 17-4. 1 ledd, bokstav a) i gjeldende forskrift om kontroll av nettvirksomhet.
- 6.2 De alminnelige reglene Lyse har for flytting av kabelanlegg kommer derfor ikke til anvendelse.

7. Eiendomsrett til grunnen

- 7.1 Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

8. Sikringssone mv.

- 8.1 Langs traséen for Kabelanlegget båndlegges en sikringssone på 1.5 meter: trasébredde på ca. 0,5 meter med tillegg av 0,5 meter til hver side av ytterfasene for Kabelanlegget.
- 8.2 Innenfor sikringssonen har ikke Grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l., uten etter nærmere avtale med Lyse. Lyse har rett til nødvendig fjerning av beplantning som ikke er avklart med Lyse.

9. Varsling, skade og ansvar

- 9.1 Grunneier har plikt til å underrette Lyse på forhånd når det skal foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for Kabelanlegget. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 3 meter skal Lyse uansett varsles. Underretning skal skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes. Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.
- 9.2 Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

**10. Forholdet til regelverk**

10.1 For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser mv. for elektriske forsyningsanlegg.

11. Tinglysing

11.1 Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

12. Tiltredelse

12.1 Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

13. Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrase over Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 3 – tre - eksemplarer.

Sandnes den 21 / 5 - 2021

Oslo den 16 / 4 - 21

R. E. Nordfoll

Rannveig Eidem Norfolk

Direktør Nettpplan

Lyse Elnett AS

Baard Schumann

Baard Schumann

Nordr Norge AS

Grunneier

936 946 348

Organisasjonsnummer



Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Rogaland
Bedriftsvegen 6
4353 KLEPP STASJON

Dato: 04.10.2021
Saksnummer: 17/21153-26
Deres ref.: Harald Vindenes

Ferdigattest - gnr/bnr 51/1024 - rekkehus B3

Byggestedsadresse	Sølyst 2
Ansvarlig søker	Link arkitektur AS avd Stavanger
Tiltakshaver	Veidekke Eiendom AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 23.09.2021.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.12.2017 og endret tillatelse datert den 14.12.2018.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 03.06.2021.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226



LINK ARKITEKTUR

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK DAGSØNE SCHANCHEHOLEN - MADLAVEIEN

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 17.12.2015		pbl § 12-14
KBU 17.03.2016		pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen). Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

I samme reguleringsplan inngår nytt badeanlegg for "Gamlingen" da eksisterende anlegg må fjernes som følge av gjennomføringen av veganlegget. Planen skal legge til rette for opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle.

Dersom finansiering av planlagt kulvert ved Mosvatnet ikke er avklart i løpet av 2010, kan det etableres en etappeløsning uten kulvert i vist vegtrasè under kulverten. I byggesaken skal det redegjøres for nødvendig støyskjerming samt justeringer av gang-/sykkel- og turveger som berøres.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Gangvegen ved Vålandsskogen og endret plassering av fotballbanen på Kiellandmyra skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er etablert.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i området ved Kiellandmyra der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensete materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Tidsrommet mellom opphør i driften av dagens Gamlingen og klargjøring av tomt for nytt badeanlegg skal gjøres så kort som mulig, maks 6 måneder.

Dersom lekefunksjonen innenfor felt o_PP1 må opphøre mer enn 3 måneder som følge av anleggsarbeidene, skal det opparbeides erstatning for dette på areal anvist av Stavanger kommune.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Etter åpningen gjennomføres støymåling i de boligene som ligger nærmest tunnelåpningen. Eventuelle ytterligere støyskjermingstiltak langs veien eller på boligene vurderes etter at målingene er gjennomført.

Bebyggelsesplan for St. Svithuns-parken med plassering av g/s-sti legges frem for kommunalstyret for byutvikling for godkjenning.

Anleggsstøy

For anleggsperioden skal bestemmelser vedrørende bygg- og anleggsstøy i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO ₂ (timeverdi) :	150 µg/m ³ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM ₁₀ (døgnverdi):	50 µg/m ³ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012), er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggeplan/detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Dersom tiltak for å sikre innendørs støynivå vil være uheldig ut fra verneverdien av bygningen, kan innendørs støynivå på 35 dBA aksepteres. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg

Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Innenfor infrastrukturene (H_410) kan det ikke gjøres tiltak uten godkjent søknad til Stavanger kommune.

Restriksjonssone over tunnel

Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

§4 Bebyggelse og anlegg

Offentlig eller privat tjenesteyting o TJ – badeanlegg

Innenfor området skal det tilrettelegges opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle. Eksisterende bygg (Josephinestiftelsen) skal søkes bevart og inngå i anlegget. Til grunn for byggetillatelse skal det leveres detaljregulering for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- detaljert plassering av nye bygg eventuelt supplert med bevaring av eksisterende bygg for Josephinestiftelsen
- voksenbasseng på 12,5x25 m
- barnebasseng/plaskebasseng på minimum 310 m²
- varmekulper
- andre tilretteleggingstiltak som kan fremme formålet med planen
- terrengbearbeiding av hele planområdet

Det skal også redegjøres for hvor og hvordan parkering, varelevering og servicetilkomst er løst i og utenfor planområdet. Planen skal suppleres med gode illustrasjoner som viser anlegget i sammenheng med både bystrukturen (trehusbyen) og grøntstrukturen.

BRA er på maks 1000 m² innenfor planområdet. Dersom Josephinestiftelsen skal inngå i planen kan arealet økes med 200 m². Areal under terreng skal ikke regnes med. Inntil 50% av ny bebyggelse kan ha høyde på maks kote 46,5, for øvig skal høyden ikke overskride kote 44,5. Mot vest og nord tillates terrenget hevet til kote 41,5 ved formålsgrensen. Innenfor byggegrensene mot sør skal alle tiltak i eller på grunnen godkjennes av Statens vegvesen.

Avløpsanlegg o AA

Innenfor felt o_AA kan det settes opp teknisk bygg over sjakt til avløpstunnel under E39.

Energianlegg o E og bevaring av bebyggelse

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anleggsinstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen, vist med linje for bygg, kulturminner mm som skal bevares.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett.

Tekniske planer for støyskjerm forbi området regulert til energianlegg og adkomst for spesialtransport til tomten, skal godkjennes av Lyse.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Saksbehandling og kontroll i byggesaker

Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om byggesak. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur

Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene på kjørevegene kan endres med inntil 1 meter uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger

Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg

Området regulert til o_GS3 skal opparbeides som kjørbare gang- og sykkelveg, og skiltes med innkjøring forbudt for andre enn kjørende til Lyses trafo.

Annen veggrunn

I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 m² og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

Innenfor felt o_VT2 kan det etableres utrykningsveg. Denne vegen skal ikke kunne benyttes til normal trafikk.

Ved Mosvatnet trafostasjon skal det tilrettelegges for at spesialkjøretøy (til bruk ved skifting av trafoer) skal kunne komme til feltet direkte via overordnet vegnett.

I krysset ved Schancheholen tillates det etablert egen beredskapsveg for utrykningskjøretøyer fra Fridtjof Nansens vei til E39.

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilen. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Parkering

De viste parkeringsplassene skal betjene friområdene med tilhørende funksjoner (Gamlingen, Kiellandmyra).

§6 Friområder

Alle friområder (o_FO1 – o_FO5 og o_PP1) som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendig for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

I område o_FO4 inngår idrettsplass og areal for lek. Dagens ballbane skal reetableres med tilsvarende standard og utstyr som i dag. Eiendommer i Lars Vaages gate som etter flytting får banen nærmere boligen, skal tilbys tett gjerde i nabogrensen.

Innenfor o_PP1 skal det både i anleggsfasen og ved reetableringen, vektlegges å sikre og eventuelt reetablere/supplere den omkransende vegetasjonen. All opparbeiding innenfor området skal tilpasses og ta hensyn til arealets historiske form.

Overvannshåndtering

I område o_AGH kan det tillates etablert overvannsbasseng etter nærmere detaljerte planer. Overvannsbassenget skal tilpasses friområdet og skal utgjøre en samlet del av en parkmessig opparbeidelse av område o_FO3.

§7 Hensynssoner

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

H350 Brann-/eksplosjonsfare

Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- Kulverten tillates ikke overfylt med mer enn 1 meter masse fra overkant betong.
- Ved en eventuell fremtidig utskiftning av masser over kulverttaket, må dette gjøres seksjonsvis på langs av kulverttaket.
- Bruk av tjenestekjøretøy over kulvert begrenses til aksellaster på 80 kN og 40 kN. (Belastninger for gang- og sykkelvegbruer etter regelverk NS-EN 1991-2:2003).

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anlegginstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett. For øvrig som vist.

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK. DAGSØNE BUØY

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 29.01.2015	Tilføyd § 3 og 5	pbl § 12-14
Delegert 04.08.2015	Justert § 3 private veger	pbl § 12-14
Delegert 21.05.2025	Tilføyelse i § 4 vedr. I/L2	Pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Buøy og Hundvågkrossen.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i industriområdet på Buøy der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensete materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Bepantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO₂ (timeverdi) : 150 µg/m³ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM₁₀ (døgnverdi): 50 µg/m³ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon på de to kollene på øst- og vestsiden av Hundvågeveien under anleggsperioden. Vegetasjonen her skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskaphensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve

sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg

Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel

Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

Private veger

V1 er regulert som felles privat veg. Denne sikrer atkomst til eiendommene 7/285 og 7/436 inkludert tilstøtende eiendommer gjennom KI2 og FO18.

§4 Byggeområde

Byggeområde bolig – B2

For B2 gjelder følgende: %BYA maks 30% eller maks BYA 180 m². Utforming og takform skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Maks gesims-/mønehøyde hhv. 5,2 og 7 meter.

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3

Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Bebyggelsen kan etableres innenfor tillatte byggegrenser og føres opp i maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m. Bygningenes detaljutforming og plassering skal avklares med kommunen gjennom byggesaksbehandling. Dette gjelder også for lager samt høyde og utforming av gjerder. For I/L2 er utnyttelse og høyder fastsatt på plankartet. Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet (stormflo), skal det redegjøres særskilt for høydeplasseringen.

All parkering og av-/pålessing skal skje på egen grunn. For den permanente bebyggelsen skal parkeringsdekningen minst tilsvare det som er fastsatt i parkeringsnormen for Stavanger kommune. Kommunen kan kreve at parkeringsdekning utover dette skaffes ved midlertidige variasjoner i virksomheten.

Område for kontor/industri - K/I2

Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lagerområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

§5 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker

Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket

omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur

Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger

Eksisterende veger tillates nytt til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn

I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert.(som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på original).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

VT1

Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

§6 Friområder

Friområde F 16, F17, F18

Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

Planer for etablering og istandsetting av friområder skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendige for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

§7 Kombinerte formål

Midlertidig trafikkområde

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at

anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK, DAGSONE HUNDVÅG NORD

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 06.10.2016	Endret § 4	pbl § 12-14
Delegert 09.11.2018	Korrigert § 2 og tilføyd § 5	pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, før-reformatoriske bosettingsspor i form av ildsteder, kokegroper, stolpehull m.m. innenfor avgrensede områder på Lunde gnr. 4 og Skeie gnr.5 i Stavanger kommune. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Område F22 skal være merket og fysisk atskilt i anleggsperioden. Dette skal skje i samarbeid med kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune.

Grensen mellom FO21 i planen og hensynssone H730 skal sikres med gjerde før oppstart av anleggsarbeidene.

Bepantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO₂ (timeverdi) : 150 µg/m³ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM₁₀ (døgnverdi): 50 µg/m³ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskaphensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55Lden på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisktlinje og kjørevege eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg

Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel

Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §4.

§4 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker

Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jmf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur

Kjørevegene og gang-/sykkelvegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene for kjørevegene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveier

Eksisterende veger tillates nytt til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standardkrav fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn

I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Gangveg

Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

Leskur

Områder merket LS skal benyttes til leskur på bussholdeplass. Arealene skal være offentlig.

Teknisk bygg

Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass

Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

Parkering

Området P2 skal benyttes av driftsarbeidere og andre tilknyttet strømforsyningsbygget til Ryfylketunnelen. Området f_P1 er regulert til felles parkering for beboere i Brosmekroken, og tillates oppført med 6 parkeringsplasser.

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på original).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Etappeløsning

Det tillates at atkomstvegen mellom de 2 rundkjøringene i en første etappe kan bygges ut med 2 felt og at fotgjengere og syklistene på G/S15 og G/S 16 krysser i plan.

§5 Hensynssone

Faresone – annen fare H390

Innenfor H390 kan det etableres helikopterlandingsplass og adkomstvei til denne iht. detaljplan godkjent av Parkavdelingen i Stavanger kommune og Riksantikvaren. Landingsplassen skal kun benyttes i nødstilfeller og ved eventuelle øvelser knyttet til Ryfastanlegget. Landingsplassen kan ikke benyttes til ordinær transport eller kommersiell helikoptervirksomhet. Landingsplassen skal gis en nedtonet utforming og skal ligge på terreng.

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730

Fredet bosetning-/aktivitetsområde, id 94802 ligger innenfor område markert med hensynssone H730 i plankartet. Bosetningsområdet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK TUNNELER I STAVANGER KOMMUNE

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilen. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på original).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Bestemmelser for plan 2511P, Detaljreguleringsplan for Sølyst, Hundvåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.03.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer vedtatt av byutviklingssjefen den 06.03. 2019 i §§ 5.2, 5.3, 5.8, 6.2 og 9.

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, infrastruktur og parkering samt friområder, park og naturområder.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Ved rammesøknad skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av kjøreadkomst og annen adkomst, kjørbare gang- og sykkelveg, gangveger, gatetun, leke- og uteoppholdsareal, areal for manøvrering og oppstilling av brannbil, og areal for renovasjon.

Utomhusplan skal vise høyder på terreng og dets tilpassing til omgivelsene samt overvannshåndtering. Det skal også redegjøres for material- og fargebruk, beplantning inkl. vegetasjonsskjerming mellom privat og offentlig areal, belegg, møblering, belysning mv. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Ved rammesøknad skal det også foreligge plan i målestokk 1:200 for oppgradering av arealet ved eksisterende ballbane. Planen skal vise installasjoner, oppholdssoner, beplantning mv. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3 Rekkefølgekrav

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet før Hundvågtunnelen er åpnet for trafikk.

Det skal opparbeides ny tilkomst for eksisterende bebyggelse, og dagens trafo skal være flyttet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Området ved eksisterende ballbane skal oppgraderes før mer enn 24 boliger kan tas i bruk.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Påvises forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan jf. forurensingsforskriften kap.2. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4 Fellesbestemmelser

Alle tiltak i området skal utformes med hensyn til det tilgrensende fredede Sølystanlegget med tilhørende hageanlegg.

Forstøtningsmurer i området skal bygges i naturstein, fortrinnsvis i form av gjenbruk av eksisterende steingjerder i området.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Parkeringsanlegg under bakkenivå

Det skal anlegges parkeringsanlegg under bakkenivå under felt A1-A3, og mellomliggende uteoppholdsarealer/lekearealer. Det gis rom for å utvide parkering til under B1.

Parkering, boder etc. under bakkenivå skal ikke regnes med i BRA.

§ 5.1 Eksisterende bebyggelse gnr.51/ bnr.730

Eksisterende bolig inngår i planen. Ny garasje med inntil 39,5 m² BRA kan opparbeides innenfor eiendommen.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B1-B3

Felt	Utnyttelse	Gesimshøyde	Boenheter
B1	650 m ² BRA	Kote 14,5	5 rekkehus
B2	750 m ² BRA	Kote 15	5 rekkehus
B3	1500 m ² BRA	Kote 15,5	10 rekkehus

Bilparkering skal dekkes i felles parkeringsanlegg (under A1-A3 m.m.). Sportsbod skal dekkes på den enkelte tomt. Sykkelparkering skal være i parkeringskjeller eller i tilknytning til inngangspartiene til bebyggelsen. Parkeringsdekningen skal være iht. bestemmelser i kommuneplanen.

Bebyggelsen skal ha flatt tak som skal dekkes med vegetasjon. Det tillates at et volum på inntil 2,5 x 2,5 m på husenes hageside trekkes opp 1 m i høyde over tillatt gesims på tak. Pipe tillates over gesimshøyde.

Bebyggelse i felt B1-B3 skal ha tre som hovedmateriale med innslag av tegl, metall, eller lignende. Fargeskala skal være lyse naturtoner med grunntone i omgivelsene og terrenget rundt.

§ 5.3 Blokkbebyggelse, felt A1-A3

Felt A1-A3 skal inneholde punkthusbebyggelse. Bebyggelsen i hvert delområde A1-A3 skal ha variasjon i høyder, og bestå av minst 3 ulike etasjetall.

Østre og søndre fasade i 4 et. av punkthus i felt A3 skal trekkes inn 2,5 meter. Østre og søndre fasade i 4 et. skal ha et annet materialet enn etasjene under. I detaljeringen av A3 skal det vektlegges å redusere ulempene for nabo mot nordøst.

Felt	Utnyttelse*	Gesimshøyde	Boenheter
A1	1450 m ² BRA	Kote 22	14
A2	1450 m ² BRA	Kote 23	14
A3	1450 m ² BRA	Kote 23	14

Bilparkering og sportsbod skal dekkes i felles parkeringsanlegg (under A1-A3 m.m.). Sykkelparkering skal være i parkeringskjeller eller i tilknytning til inngangspartiene til bebyggelsen. Parkeringsdekningen skal være iht. bestemmelser i kommuneplanen.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Heis og pipe tillates over gesimshøyde.

Bebyggelse i felt A1-A3 skal ha tre som hovedmateriale med innslag av tegl, metall eller lignende. Fargeskala skal være lyse naturtoner med grunntone i omgivelsene og terrenget rundt som harmonerer eller er den samme som den lave bebyggelsen rundt.

Alle boenheter i punkthusbebyggelse skal ha balkong/terrasse på min.6 m². Terrasser skal i nødvendig grad skjermes mot felles uteoppholdsareal med vegetasjon. All skjerming skal ligge innenfor regulert boligformål.

§ 5.4 Trafo

Området er avsatt for plassering av trafo med oppstillingsplass for servicebil. Flytting/endring samt ny tilknytning, skal skje i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 5.5 Renovasjon, f_R1

f_R1 er området for felles renovasjonsanlegg. f_R1 er felles for felt A1-A3 og B1-B3.

§ 5.6 Bryggeanlegg

Eksisterende bryggeanlegg inngår i planen.

§ 5.7 Lek

Lekearealene er felles for felt A1-A3 og B1-B3. Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

§ 5.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene er felles for felt A1-A3 og felt B1-B3. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Eksisterende gartneripipe skal inngå som element i uteoppholdsarealene.

Arealene skal ha hensiktsmessige gangtraseer og variert beplantning. Areal som må tilpasses tilkomst og oppstilling for brannbil skal opparbeides med kjørbart gress.

I f_U2 (langs nordsiden av A3) skal det sikres en gangforbindelse til (og gjennom) f_G8 og videre mot f_lek2. Det skal også være en gangforbindelse mot f_U3.

Det skal opparbeides et tråkk gjennom f_U3.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Kjøreveg

o_veg er offentlig. Vegen skal opparbeides etter kommunalteknisk vegnorm, men bruk av kantstein skal tilpasses sidearealene og det å håndtere overvann/flomvann.

f_veg1 er felles for felt A1-A3, B1-B3 og 51/730.

Vegene skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Stavanger kommune.

§ 6.2 Gatetun

f_G1 til f_G6 og f_G8 er felles for felt A1-A3 og B1-B3

f_G7 er felles for A1-A3, B1-B3 og 51/730.

Innenfor f_G5 skal det etableres tilkomst til parkeringskjeller.

Det kan etableres sykkelparkering i f_G3, f_G4, f_G5 og f_G8 så fremt dette ikke er til hinder for tilkomst og gangforbindelser gjennom områdene.

Gatetun f_G1 til f_G8 skal utformes for å håndtere tilkomst for brannbil, varetransport og av- og pålessing. Innenfor f_G1 skal areal ut over de 3 m som er i daglig bruk som gang- og sykkeltilkomst, ha annen overflate enn asfalt.

§ 6.3 Parkering, P

Parkeringen skal betjene bryggeanlegget (maks 5 plasser).

§ 6.4 Annet vegareal – grøntareal, AVG

Annet vegareal – grøntareal AVG er offentlig.

§ 7 Grønnstruktur

§ 7.1 Naturområde- grønnstruktur

Området skal ivaretas som en skogledd strandsone. Tursti som markert på plankart kan vedlikeholdes og opprustes.

§ 7.2 Turveg

o_T2 er offentlig turvei der dagens standard i all hovedsak skal opprettholdes.

Nødvendig kjøring til vist småbåthavn er tillatt.

§ 7.3 Offentlig friområde, o F1

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for friområdet for å sikre hensynet til krigsminnesmerker og historien til Sølyst eiendommen (jf. §8), samtidig som det tilrettelegges for allmennhetens bruk av området.

§ 7.4 Offentlig friområde, o F2

For å sikre manøvreringsareal for brannbil, kan det etableres kjørbart gress i o_F2.

§ 7.5 Park

Arealet skal brukes og forvaltes som en del av park- og hageanlegget omkring Sølyst 3, jf. også § 8.1.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynssone kulturmiljø H_570_1 kan det ikke gjennomføres vesentlige terrenginngrep. De sentrale flatene i Trangedalen kan brukes til fruktdyrking. I forvaltningen av arealene skal det tas hensyn til biologisk mangfoldverdiene i området, jf. § 8.2.

Anlegg (lysthus, broer etc.) som kan dokumenteres har vært en del av Sølystanlegget, kan reetableres. Alle tiltak i området forelegges byantikvaren før godkjenning.

Innenfor hensynssone kulturmiljø H_570_2 skal krigsminner (trapp og fortøyningspunkt) bevares og integreres som en del av tilretteleggingen for allmennheten.

§ 8.2 Bevaring naturmiljø

Naturverdiene i form av rik edellauvskog skal ivaretas som en del av parken omkring Sølyst.

§ 8.3 Frisikt

I frisiktsonene skal det ikke være hindringer mellom 0,5m-3m over vegplan.

§ 9 Bestemmelsesområde #1

I området skal det etableres kjøresterkt belegg for å sikre tilkomst og oppstilling for brannbil.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Sølysttunet 4, 4077 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 51/1024/0/49

Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
63.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6542083.1859	312865.738757	Annen terrengdetalj	6.26	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6542088.75861	312862.9332	Annen terrengdetalj	4.9	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6542093.12504	312860.737079	Annen terrengdetalj	3.63	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6542094.74868	312863.973978	Annen terrengdetalj	4.21	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6542090.99532	312865.864485	Annen terrengdetalj	4.89	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6542093.19055	312870.220987	Annen terrengdetalj	4.4	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6542089.28638	312872.215203	Annen terrengdetalj	5.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6542085.85688	312868.490685	Annen terrengdetalj	3.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Eiendomskart med grenser

Adresse: Sølysttunet 4, 4077 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 51/1024/0/49

Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
44.9		EUREF89 UTM Sone 32

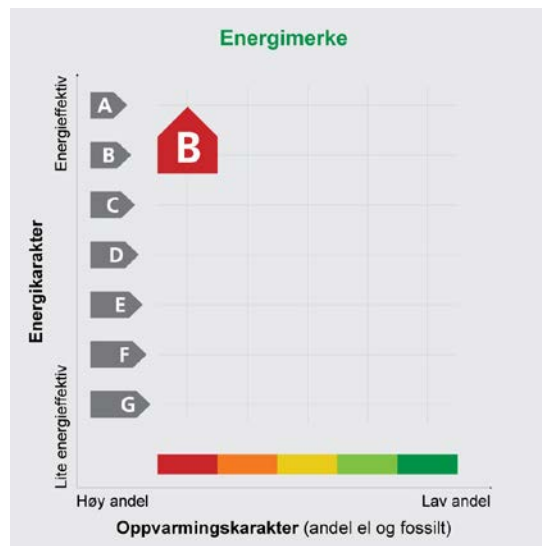
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6542099.9294	312857.15963	Annen terrengdetalj	2.83	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6542102.44759	312855.891178	Annen terrengdetalj	1.83	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6542101.59109	312854.276764	Annen terrengdetalj	2.95	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6542104.22574	312852.967765	Ikke spesifisert	8.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	100.402
5	6542108.28574	312860.349196	Ikke spesifisert	2.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6542105.97793	312861.508559	Annen terrengdetalj	3.46	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6542102.89452	312863.058284	Annen terrengdetalj	6.63	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Adresse	Sølysttunet 4
Postnr	4077
Sted	Hundvåg
Leilighetsnr.	
Gnr.	51
Bnr.	1024
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1324623
Dato	15.10.2021

Innmeldt av Procon Stavanger AS v/ Nils Færing



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sølysttunet 4 - Nabolaget Sølyst/Grasholmen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sølyst Linje 1, 38, X60, X74, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.2 km
Stavanger Sola	22 min

Skoler

Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	5 min 2.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	6 min 2.9 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	8 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Nytorget	21 min
----------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

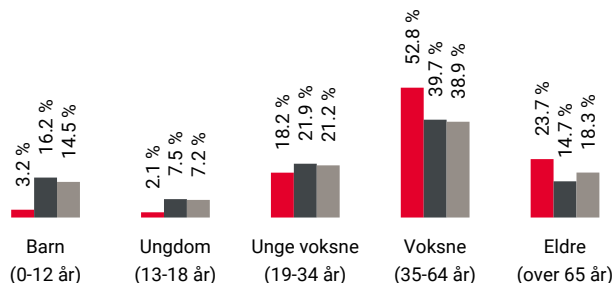
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sølyst/Grasholmen	474	359
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.6 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min 1.9 km
Buøy barnehage (1-5 år) 32 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Prix Badedammen Post i butikk	2 min 1 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	20 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



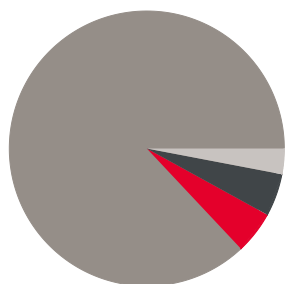
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Sølyst balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Engøy balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 Aura Fitness Storhaug	22 min	🚶
🚴 SATS Storhaug	22 min	🚶

Boligmasse



- 5% enebolig
- 5% rekkehus
- 87% blokk
- 3% annet

«Sølyst og Grasholmen er idylliske små øyer med sjø på alle kanter, trivelig nabolag, og kun 20-25 minuttspasertur til Stavanger sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



MagasinBlaa

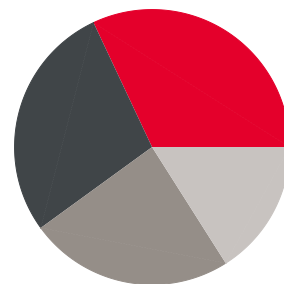
6 min 🚗



Ditt Apotek Støperigården

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 24% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



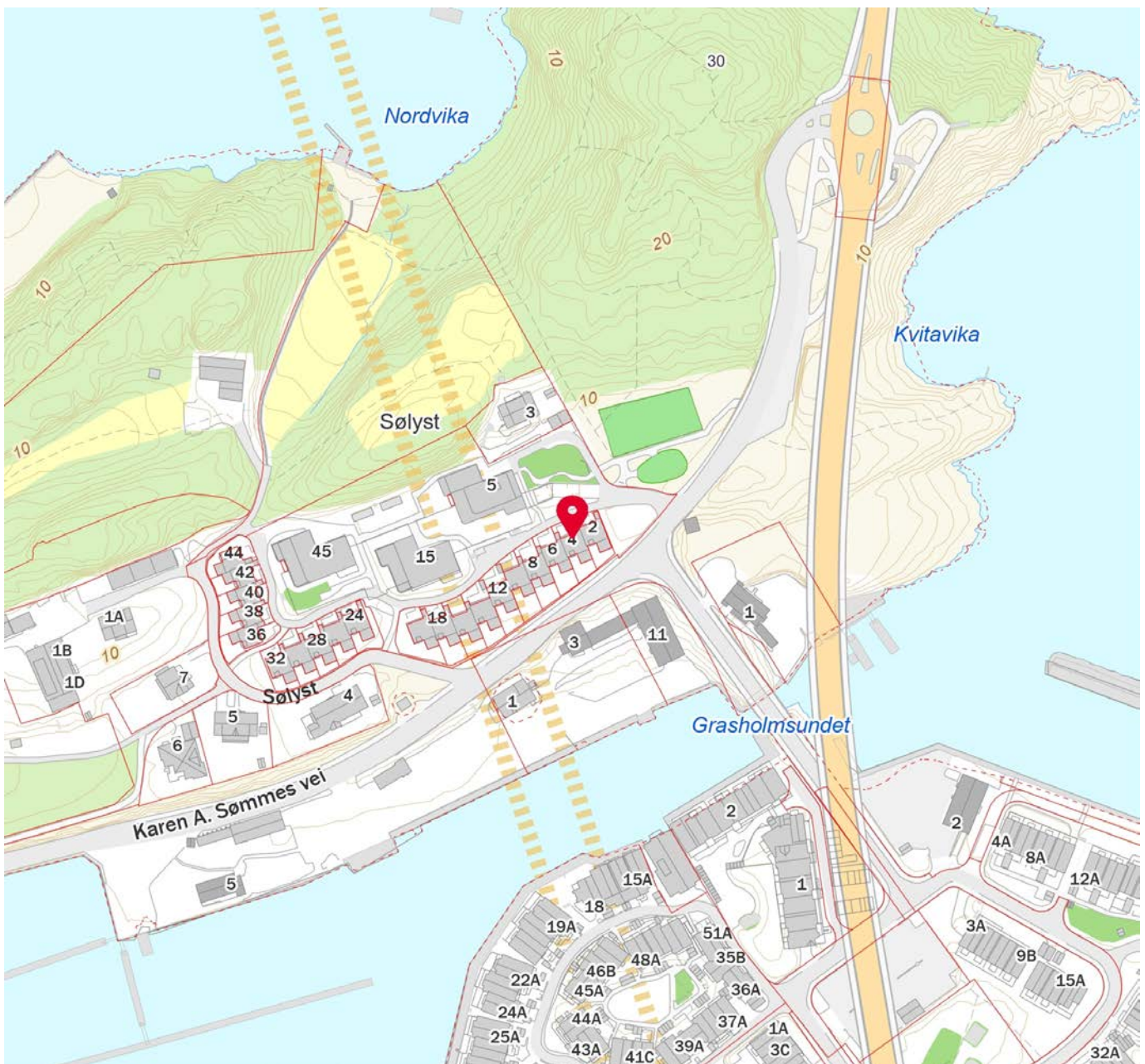
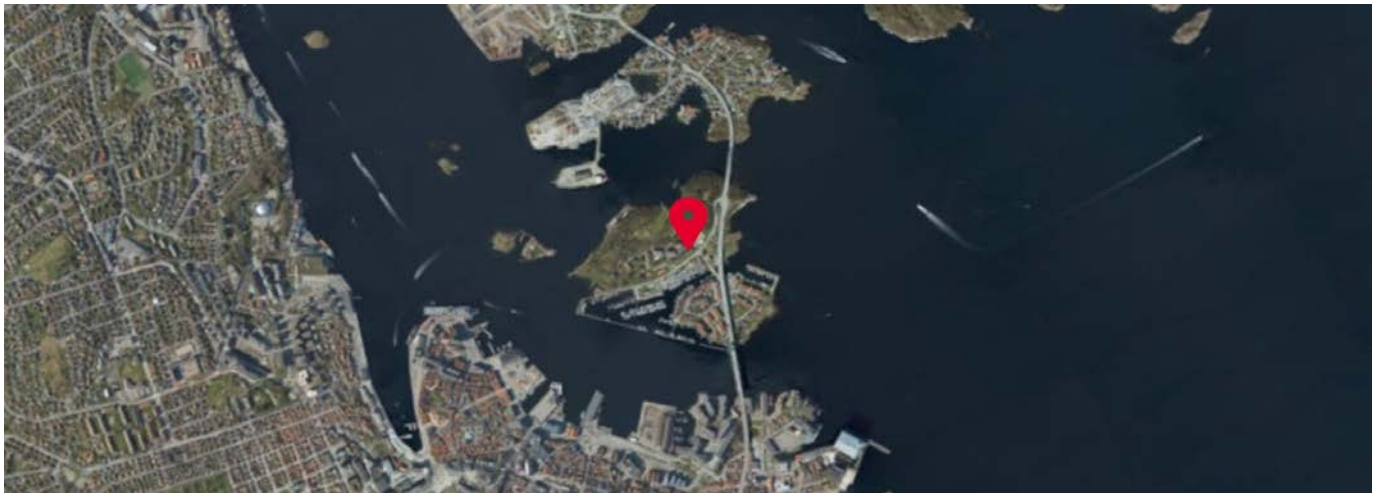
0%

57%

- 🔴 Sølyst/Grasholmen
- 🟤 Stavanger/Sandnes
- 🟡 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eiendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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 landbrukseieendom, 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.



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

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.

For eiendommen:

Adresse: Sølysttunet 4
4077 HUNDVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre