PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ALVAKROKEN 136

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Bygningstegninger og ferdiigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Servitutt

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Alvakroken 136 , 4057 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 3, bnr. 1394, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2829 **Referansenummer:** NN9069

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST 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.

Rogatakst AS

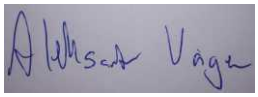
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i toppetasjen, oppført i 2023 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er flat, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en utvendig bod og p-plass.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, gangstier og fellesområder.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger er av bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er flat.
Taket er bygget opp av sperr og dragere, og er isolert ned mot boligen.
Det er utvendige luftespalter til konstruksjonen.

Boligen har vinduer av tre, og vinduene er fra 2022.
Det er 3-lags glass i vinduene.

Balkongdøren er en dør av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (branndør)
Dørene er fra 2022

Det er en veranda utenfor stuen, som delvis er under halvtak.
Verandaen er på 9m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er rekkverk av tre, med en høyde på 107 cm.
Det er et sluk i gulvet.

Det er utvendige trapper i fellesområdene.
Trappen er laget av tre, og det er montert både rekkverk og håndløper.
Trinnene er av stål.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på vegger og i tak.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Det er 2,59 meter takhøyde på stuen/kjøkkenet og på soverommene.

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

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

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende vegger har våtromssystem. Det er malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, fra Aubo.
Det er hvite og brune, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat
Det er soft-close på skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.

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

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Fordelerstokken er plassert på boden. Her er også hovedstoppekranen plassert.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på boden.
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.
Eier opplyser at filter nylig er byttet.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler på boden, i fordelerskapet.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på boden
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av OneCo, og det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensrør. Det er

Beskrivelse av eiendommen

synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.
Blokken har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.
Det er flatt rundt blokken/noe fall vekk fra blokk.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

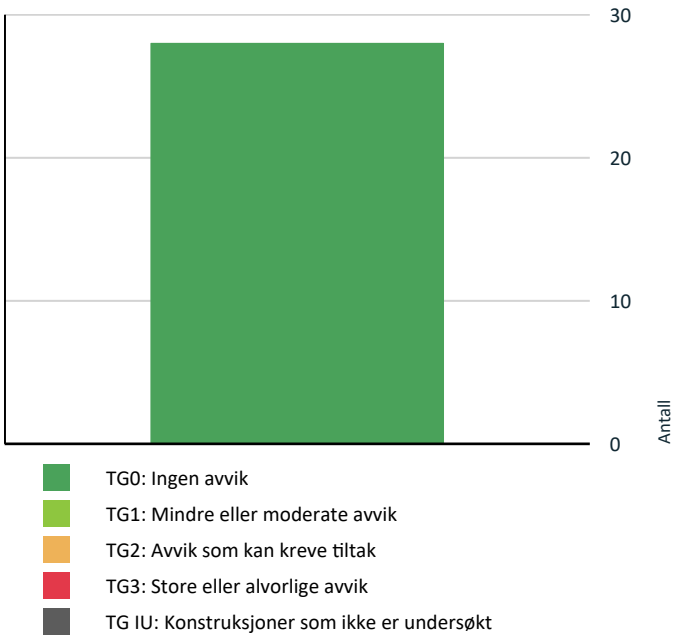
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Standard
Leiligheten har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har asfalttekking som tektekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

TG 0 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 0 Veggkonstruksjon

Blokkens yttervegger er av bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.
Det er registrert lufting og musebånd - sjekket tilfeldige plasser.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er flat.
Taket er bygget opp av sperr og dragere, og er isolert ned mot boligen.
Det er utvendige luftespalter til konstruksjonen.

TG 0 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, og vinduene er fra 2022.
Det er 3-lags glass i vinduene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Balkongdøren er en dør av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (branndør)
Dørene er fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda utenfor stuen, som delvis er under halvtak. Verandaen er på 9m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er rekkverk av tre, med en høyde på 107 cm.
Det er et sluk i gulvet.

TG 0 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper i fellesområdene.
Trappen er laget av tre, og det er montert både rekkverk og håndløper.
Trinnene er av stål.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på vegger og i tak.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Det er 2,59 meter takhøyde på stuen/kjøkkenet og på soverommene

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
0,5 cm. Det er målt stue/kjøkken og gangen.

TG 0 Innvendige dører

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.
Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende vegger har våtromssystem. Det er malt gips i taket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis
Utenfor dusjsonen er det jevnt, svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.
Det er god avrenning ved dusjtest.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, fra Aubo.
Det er hvite og brune, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat
Det er soft-close på skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Fordelerstokken er plassert på boden. Her er også hovedstoppekranen plassert.
Røropplegget er fra byggeår.



TG 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på boden.
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.
Eier opplyser at filter nylig er byttet.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

Boligen har en radiator/konvektor på stuen.
Radiatoren er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.

TG 0 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler på boden, i fordelerskapet.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på boden
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av OneCo, og det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 0 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensrør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt rundt blokken/noe fall vekk fra blokk.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

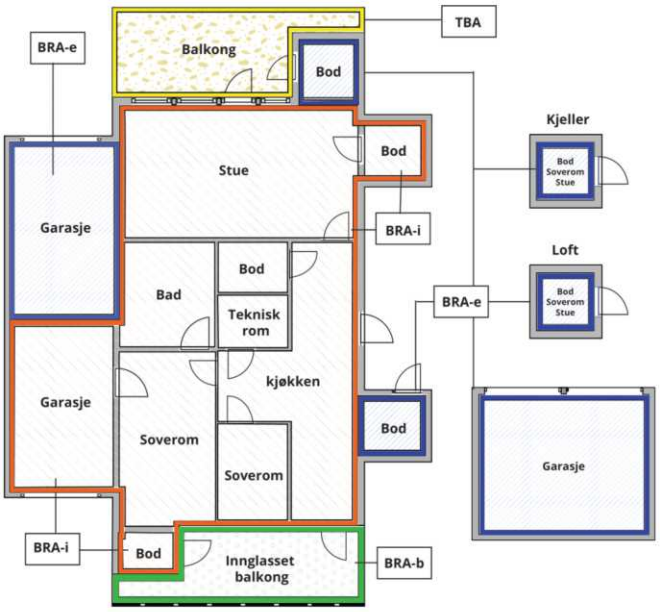
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66			66	9
SUM	**66**				**9**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen ble bygget.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Sissel Elise Vikse Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	1394		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alvakroken 136

Hjemmelshaver
Lie Sissel Elise Vikse

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0523, og er regulert til " Boligbebyggelse, blokker"

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, gangstier og fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del avtaler på grunnen/eiendommen.
Det foreligger en seksjonsbrøk 66/2087, samt en andel i realsameie.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260030

Selger 1 navn
Sissel Elise Vikse Lie

Gateadresse
Alvakroken 136

Poststed	Postnr
TANANGER	4057

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP0005310663

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

Document reference: 301260030

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: Nei

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Maling av begge blokkene

Arbeid utført av: Rogaland H&M Service AS

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

Beskrivelse: Det bygges leiligheter rundt området.

Document reference: 301260030

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: 301260030

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 301260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Elise Lie	430856d80b7b3dd4151c1040db769029881f723f	12.02.2026 15:43:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260030

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Alvakroken 136, 4057 TANANGER**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258986**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300645060**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **1394**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 098 kWh**

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET ALVAVEGEN 33

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Alvavegen 33.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendom på-gnr. 3 bnr. 1394 i Sola kommune

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha en eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp — det vil si tak, fasader og vinduer — er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

I tillegg til fellesarealene på sameiets egen eiendom, har boligseksjonseierne parkeringsrettigheter på feltene f_SPP3, f_SPP4 og f_SPP5 omtalt i reguleringsplan 0591 § 6.8 beliggende på gnr 3 bnr 1539 og deler av gnr 3 bnr 1491 (heretter kalt **Parkeringsarealet**). Eier av næringsseksjonen (snr 13) skal ikke ha rettigheter i Parkeringsarealet. Rettighetene i Parkeringsarealet er nærmere beskrevet og vil bli tinglyst. Parkeringsarealet skal betraktes som en del av eierseksjonssameiet boliger imellom. Næringsseksjonen har ingen rettigheter og skal heller ikke ha kostnader. når det gjelder vedlikehold, felleskostnader osv. Se ellers pkt. 3 og 4 nedenfor om begrensinger i rettslig råderett og bruksdeling av Parkeringsarealet.

Eier av næringsseksjonen (snr 13) har eksklusive parkeringsrettigheter på denne seksjonens tilleggsdel som nevnt i punkt 2.4 første ledd. Det presiseres at boligseksjonene ikke har noen parkeringsrettigheter på dette arealet og skal heller ikke ha kostnader tilknyttet dette.

2.4 Bil- og sykkelparkering

Seksjonsnummer 13 har bil- og sykkelparkeringsplasser lagt til seg som tilleggsdel på uteareal som vist i seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Bil- og sykkelparkering, samt sportsboder, tilknyttet boligseksjonene er lokalisert i Parkeringsarealet. I tillegg er det etablert 12 sykkelparkeringsplasser på felles uteareal som eksklusivt skal disponeres av boligseksjonene.

Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, hustandsmedlem eller leietager har eller får et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, kan vedkommende kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis. Bytteretten omfatter også boder dersom disse ligger i umiddelbar tilknytning til parkeringsplassene. Bytteretten gjelder ikke parkeringsplasser på uteareal tilhørende næringsseksjonen (snr 13).

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnad til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Parkeringsrettigheter på Parkeringsarealet kan ikke selges separat fra seksjonene. De kan heller ikke leies ut til andre enn øvrige beboere som har rettigheter i Parkeringsarealet.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med

tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

På situasjonsplan og plantegninger inntatt som bilag 1 er det enkelte fellesarealer som enten,

I) skal brukes eksklusivt av alle boligseksjonseierne i fellesskap,

II) skal brukes eksklusivt av en nærmere angitt del av boligseksjonseierne i fellesskap, eller

III) skal brukes eksklusivt av eier av næringsseksjonen (snr 13).

Disse nærmere eksklusive bruksrettighetene til fellesareal er tidsubegrensede med unntak for næringsseksjonens bruksrett i henhold til III) som er tidsbegrenset til 30 år. Dette i tråd med eiersl. § 25.

Eier av næringsseksjonen (snr 13) har i alle rett til nødvendig tilkomst over fellesareal nevnt i I) og II) ved behov, herunder relatert til periodisk drift, vedlikehold og utbedringer mv. knyttet til næringsseksjonen.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Sameiet kan ikke gjennom vedtak eller på annen måte legge begrensninger på bruk av næringsseksjonen (snr 13) utover det som følger av de til enhver tid gjeldende lover og offentlige regler. Dette gjelder så lenge bruken av seksjonen ikke krever bruksendring. Alle former for handelsvirksomhet, lagring og kontor må aksepteres.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Utvendige sluk skal vedlikeholdes av den/de seksjonseier(e) som har disposisjonsretten til arealet i henhold til situasjonsplan inntatt i bilag 3.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

På Parkeringsarealet er boligseksjonseierne ansvarlige for renhold av sine respektive parkeringsplasser og boder.

Seksjonseiers erstatningsansvar overfor sameiet eller enkeltvise sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos andre, er regulert i eierseksjonsloven § 34.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Sameiet er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette gjelder også tak over næringsseksjonen og øvrige bygninger på eiendommen. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 5.1 eller som er næringsseksjonseiers eller boligseksjonseiernes ansvar etter punkt 5.2 siste avsnitt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets erstatningsansvar overfor enkeltvise sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos disse, er regulert i eierseksjonsloven § 35.

Næringsseksjonen (snr 13) har i alle tilfelle ansvaret for renhold og alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon. Næringsseksjonen er derfor fritatt for renhold, drift, utskifting og vedlikehold av øvrige deler av sameiets fasade og vinduer. Næringsseksjonen er også fritatt fra plikter knyttet til Parkeringsarealet.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal relatert til boligseksjonene skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter årsmøte med alminnelig flertall blant boligseksjonseierne:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene som eksklusivt disponeres av boligseksjonseierne i fellesskap, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd).
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, dog slik at det er fastsatt en avvikende fordeling fra sameiebrøken i henhold til punkt 6.1 nedenfor.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at administrasjonskostnader som forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, styrehonorar og andre administrative kostnader fordeles med lik del pr seksjon 1/13. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del.

For øvrig gjelder følgende kostnadsfordeling for fellesarealer som avviker fra fordeling basert på sameiebrøken blant samtlige sameierne:

- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som eksklusivt disponeres av boligseksjonseierne i fellesskap, eller en nærmere gruppe av boligseksjonseiere, som vist i bilag 1, skal utelukkende dekkes av disse boligseksjonseierne basert på den interne sameiebrøk
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal som eksklusivt disponeres av næringsseksjonen (snr 13) skal utelukkende dekkes av eier av næringsseksjonen. Sameiets forsikringsselskap skal instrueres om å foreta en fordeling av forsikringssummen for bygningsmassen på hhv boligseksjonene på den ene side, og næringsseksjonen (snr 13) på den andre side, ut fra de reelle forsikringskostnader knyttet til disse to seksjonstypene. Kostnader knyttet til sameiets forsikring skal dekkes av boligseksjonseierne i fellesskap (innbyrdes fordelt etter intern sameiebrøk for disse), og næringsseksjonen (snr 13), i tråd med den fordeling forsikringsselskapet har foretatt.

- Fordeling av kostander til drift av parkeringsarealet og TV/internett kostnader fordeles med like andel pr. bolig seksjon.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger vil forut for overlevering av boligseksjonene, inngå avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader.

A-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Felleskostnader under byggeperioden

Ikke alle seksjoner i sameiet vil være ferdigstilte samtidig, da boligseksjonene vil bli ført opp i etterfølgende byggetrinn. Seksjoner som hverken er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er ikke pliktig å dekke felleskostnader til sameiet.

Utbygger holder sine egne interesser forsikret under byggeperioden.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor, eller annet følger av punkt 5.3 ovenfor. Alle seksjonseierne har 1 – stemme hver, med unntak av næringsseksjonen som vektes og har 12 stemmer for sin seksjon . Slik at det samlet antall stemmer i sameiet er 24.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.1.

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

10. Ekstraordinært årsmøte

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 årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Forrige avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. Styre

Styret skal ha fire medlemmer med 2 varamedlemmer som alle velges av årsmøtet, fortrinnsvis 2 styremedlemmer fra næringsseksjonen og 2 fra boligseksjonene.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Årsmøtet avgjør om sameiet skal ha revisor, det er i tilfelle årsmøtet som ansetter og avsetter evt. revisor.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

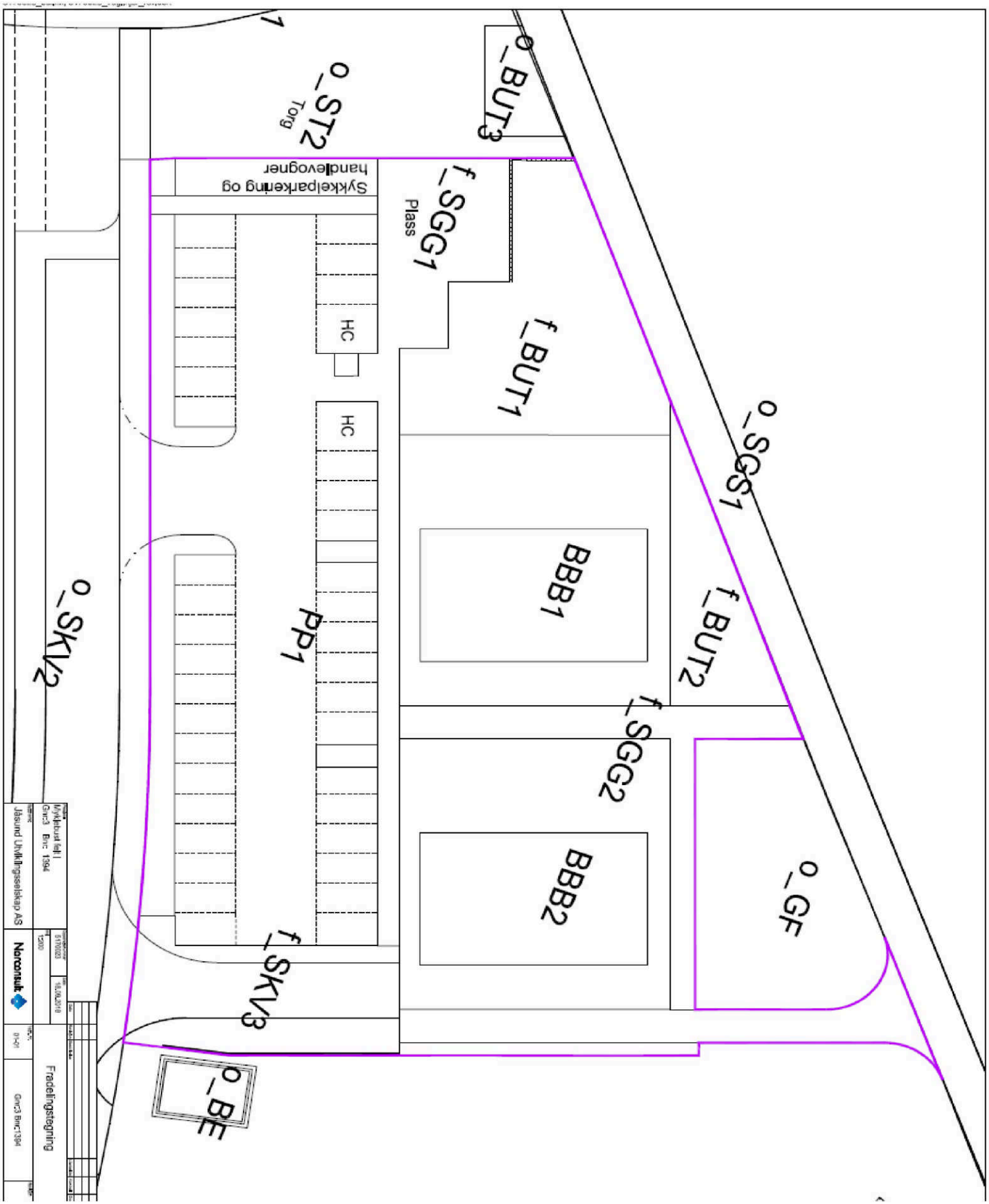
* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 13 bnr. 1394 i Sola kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved

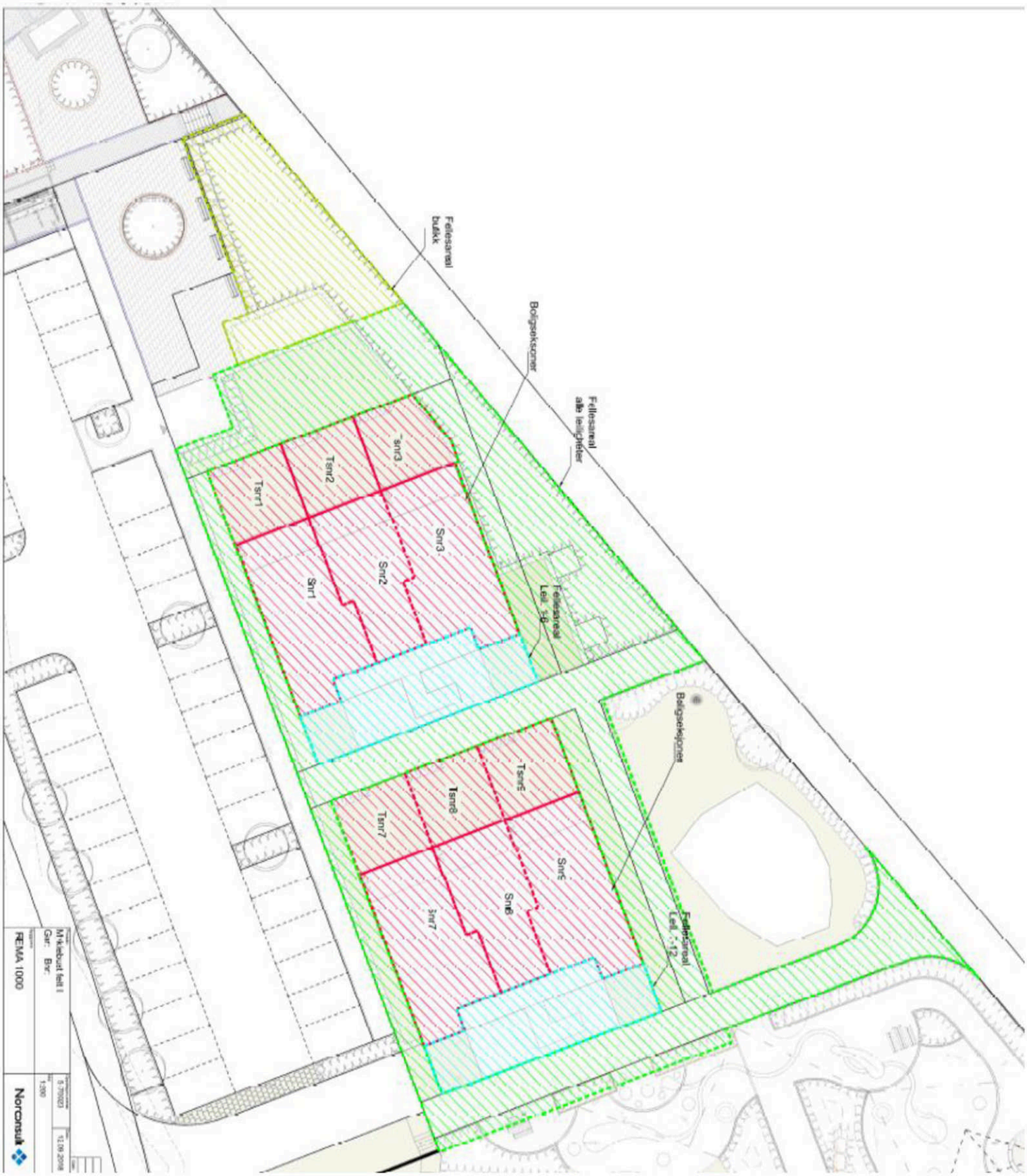
styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedlegg:
1. Kart over eiendommens grenser
2. Erklæring vedr parkering og sportsbod
3. Situasjonsplan og plantegninger

Bilag 1


o_ST2
Torg
o_BUT3
f_SGG1
Plass
Sykkelparkering og handlevogner
HC
HC
f_BUT1
o_SGS1
BBB1
f_BUT2
PP1
f_SGG2
BBB2
o_GF
o_SKV2
f_SKV3
o_BE
Fradelingstegning
Grnr3 Brnr1394
Jåsund Utviklingsselskap AS
Nordconsult

Bilag 3


Fellesareal
bukk
Bolgeskiosoner
Fellesareal
alle leilighetter
Tsnr3
Tsnr2
Tsnr1
Snr3
Snr2
Snr1
Fellesareal
Leil. 1-6
Bolgeskiosoner
Tsnr5
Tsnr8
Tsnr7
Snr5
Snr6
Snr7
Fellesareal
Leil. 7-12
REMA 1000
Norconsult

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Alvavegen 33.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 08.10.2025, kl. 18:00

Alvavegen 33

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Alvavegen 33

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

2130 Sameiet Alvavegen 33

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		212 400	26 550	228 631
Innbetalt felleskostnader næring		16 236	456	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		-1 683	1 524	14 400
Andre driftsinntekter	1	6 000	30 000	0
Sum Inntekter		**232 953**	**58 530**	**243 031**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	10 000
Forretningsførerhonorar		21 252	3 678	20 000
Tilleggstjenester forretningsfører		2 096	0	0
Drift og vedlikehold	2	1 215	0	85 015
TV og/eller internett		0	0	14 400
Forsikringer		27 473	7 656	42 000
Energi/strøm		102 579	0	25 000
Administrasjonskostnader		2 757	2 250	1 846
Sum kostnader		**157 372**	**13 584**	**198 261**
Driftsresultat		**75 581**	**44 946**	**44 770**
Finansielle poster				
Renteinntekter		3 565	154	0
Netto finanskostnader		**-3 565**	**-154**	**0**
Resultat	3	**79 146**	**45 100**	**44 770**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 059
Forskuddsbetalte kostnader		7 085	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		152 309	62 425
Sum omløpsmidler		**159 394**	**66 484**
SUM EIENDELER		**159 394**	**66 484**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		127 849	45 100
Sum egenkapital	**4**	**127 849**	**45 100**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 749
Leverandørgjeld		19 294	13 584
Annen kortsiktig gjeld		12 251	6 051
Sum kortsiktig gjeld		**31 545**	**21 384**
Sum gjeld		**31 545**	**21 384**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**159 394**	**66 484**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Sondre Lødner	Tom Henning Slethei	Hendrik Ten Harkel
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppstartskapital	6 000	30 000
Sum	**6 000**	**30 000**

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 215	0
Sum	**1 215**	**0**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**79 146**	**45 100**
Endring arbeidskapital	**79 146**	**45 100**
Omløpsmidler	**159 394**	**66 484**
Kortsiktig gjeld	**31 545**	**21 384**
Arbeidskapital	**127 849**	**45 100**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	18 204	18 204	0
Sameiekapital, seksjonseiere	109 645	64 545	45 100
Sum Egenkapital	**127 849**	**82 749**	**45 100**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	212 400	0	212 400
Innbetalt felleskostnader næring	0	16 236	16 236
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	-1 683	0	-1 683
Andre driftsinntekter	6 000	0	6 000
Sum Inntekter	**216 717**	**16 236**	**232 953**
Kostnader			
Forretningsførerhonorar	19 617	1 635	21 252
Tilleggstjenester forretningsfører	2 096	0	2 096
Drift og vedlikehold	1 215	0	1 215
Forsikringer	27 473	0	27 473
Energi/strøm	102 579	0	102 579
Administrasjonskostnader	2 757	0	2 757
Sum kostnader	**155 737**	**1 635**	**157 372**
Driftsresultat	**60 980**	**14 601**	**75 581**
Finansielle poster			
Renteinntekter	3 565	0	3 565
Netto finanskostnader	**-3 565**	**0**	**-3 565**
Resultat	**64 545**	**14 601**	**79 146**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Alvavegen 33 onsdag 08.10.2025 kl. 18:00 - Alvavegen 33.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Sondre Lødner

Vedtak:

Sondre Lødner ble valgt til møteleder og Hendrik Ten Harkel ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Hendrik Ten Harkel

Vedtak:

Henk Ten Harkel ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 seksjonseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Møte er godkjent av de som er representert.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Dette tar Bate seg av.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Maling av utvendige boder til neste sommer.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Kr 0

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Mauricio Cuervo Campo

Vedtak:

Mauricio Cuervo Campo ble valgt til leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Simon Nyheim og Hendrik Ten Harkel

Vedtak:

Simon Nyheim og Hendrik Ten Harkel ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tom Henning Sletthei og Chris Østebø

Vedtak:

Tom Henning Sletthei og Chris Østebø ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder : valgt for 2 år i 2025 Mauricio Cuervo Campo

Styremedlem : valgt for 2 år i 2025 Simon Nyheim

Styremedlem : valgt for 2 år i 2025 Hendrik Ten Harkel

Varamedlem : valgt for 1 år i 2025 Tom Henning Sletthei

Varamedlem : valgt for 1 år i 2025 Chris Østebø

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Fysisk møte:

Styreleder : valgt for 2 år i 2025 Mauricio Cuervo Campo

Styremedlem : valgt for 2 år i 2025 Simon Nyheim

Styremedlem : valgt for 2 år i 2025 Hendrik Ten Harkel

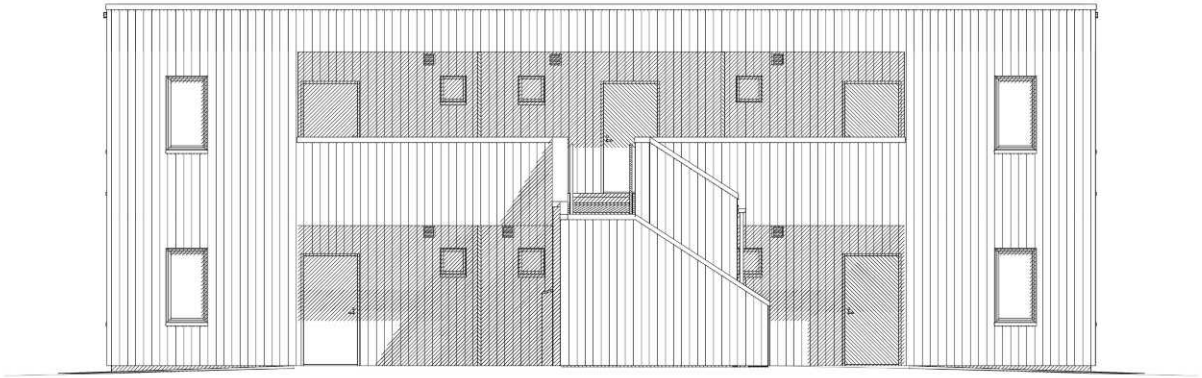
Varamedlem : valgt for 1 år i 2025 Tom Henning Sletthei

Varamedlem : valgt for 1 år i 2025 Chris Østebø

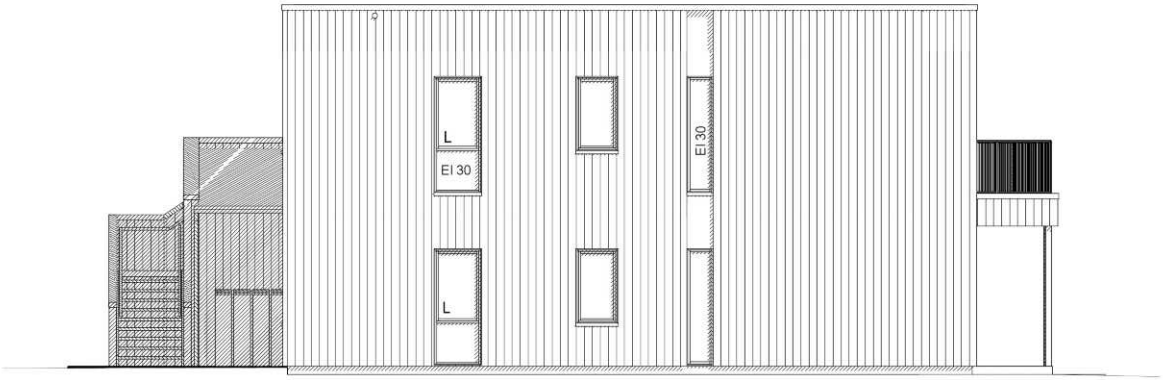
Digitalt møte: 08/10/2025 Kl 18.00

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Tatt til orientering



Fasade mot Nor- Øst



Fasade mot Nord - Vest

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Revidert jft. TEK17	SAM	08.04.2021
1		Byggemelding	SAM	23.05.2017

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Myklebust Felt I BBB2 G.NR. B.NR.

Fasade 1 og 2 Tananger KOMMUNE: Sola

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

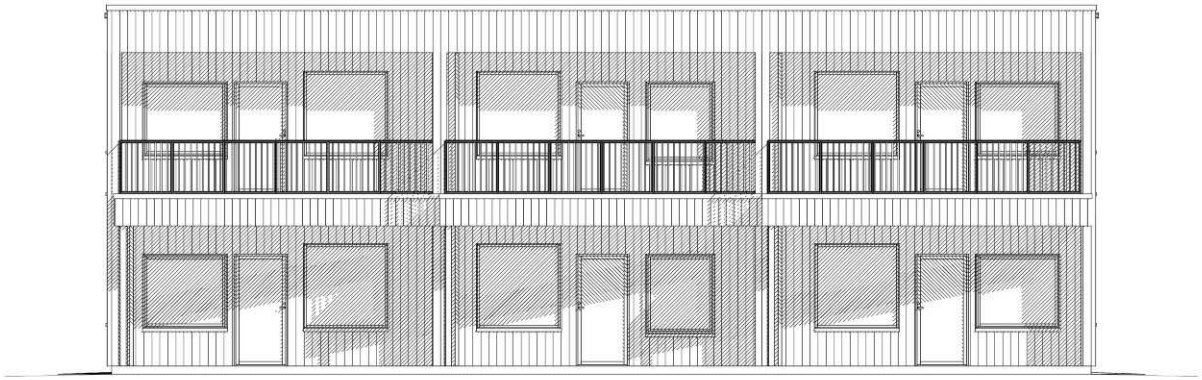
TEGN.	SAM
GODKJ.	
MÅL	1 : 100
DATO	02.03.2017

PROSJ.NR. 17002

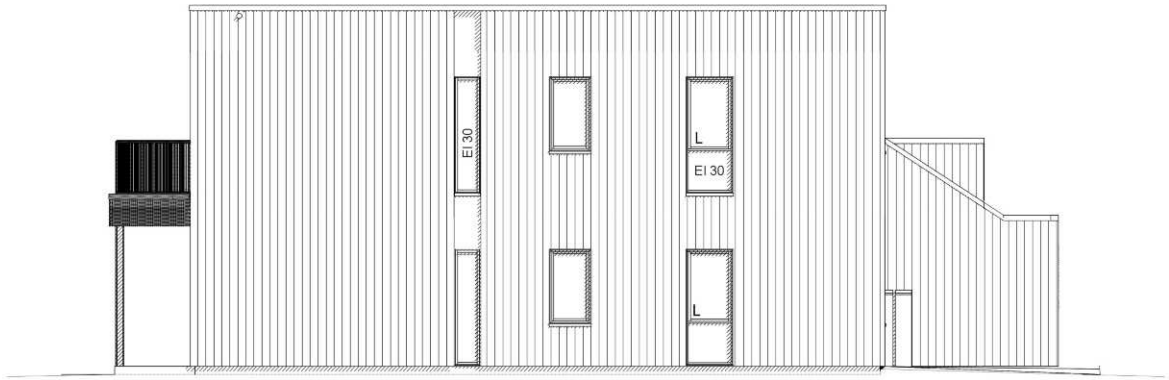
TEGN. NR. 506

TEGN. ARKIV NR. s01517

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot Sør - Vest



Fasade mot Sør - Øst

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Revidert jft. TEK17	SAM	08.04.2021
1		Byggemelding	SAM	23.05.2017

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Myklebust Felt I BBB2 G.NR. B.NR.

Fasade 3 og 4 Tananger KOMMUNE: Sola

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN.	SAM
GODKJ.	
MÅL	1 : 100
DATO	02.03.2017
PROSJ.NR.	17002
TEGN. NR.	507
TEGN. ARKIV NR.	s01517

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



H0101 og H0103

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	65.3	8.9	74.2	60.9
SUM :	65.3	8.9	74.2	60.9

H0102

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	45.6	8.8	54.4	41.0
SUM :	45.6	8.8	54.4	41.0

BYA: Trapp= 5,5 m2
BRA: Åpent overbygget areal: Kun v/svalganger

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	181.4	5.3	18.1	204.8	181.4
2. etg. plan	181.9	0.0	18.1	200.0	181.9
SUM :	363.3	5.3	36.2	404.8	363.3
BYA :	200.8	7.3	52.8	260.9	

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Revidert jft. TEK17	SAM	08.04.2021
1		Byggemelding	SAM	23.05.2017

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Myklebust Felt I BBB2 G.NR. B.NR.

Plan 1. etg. Tananger KOMMUNE: Sola

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 17002	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 501	TEGN. ARKIV NR. s01517
DATO 02.03.2017			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.

H0201 H0202 H0203



H0201, H0203

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	65.5	65.5	61.2
SUM :	65.5	65.5	61.2

H0202

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	45.7	45.7	41.0
SUM :	45.7	45.7	41.0

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2		Revidert jft. TEK17	SAM	08.04.2021
1		Byggemelding	SAM	23.05.2017

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Myklebust Felt I BBB2 G.NR. B.NR.

Plan 2. etg. Tananger KOMMUNE: Sola

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM	PROSJ.NR. 17002		
GODKJ.			
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502	TEGN. ARKIV NR. s01517	
DATO 02.03.2017			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.

Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 17/2145

Ansvarlig søker:
Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Tiltakshaver:
Øster Hus AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Alvaveien 33 Alvakroken 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146	3	1394		

Tiltakets/byggets art
Forretningsbygg med to overliggende 6-mannsboliger.

Vedtaksdato	Saksnr
17.11.2023	17/2145

Dato for søknad om ferdigattest:	

09.11.2023

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

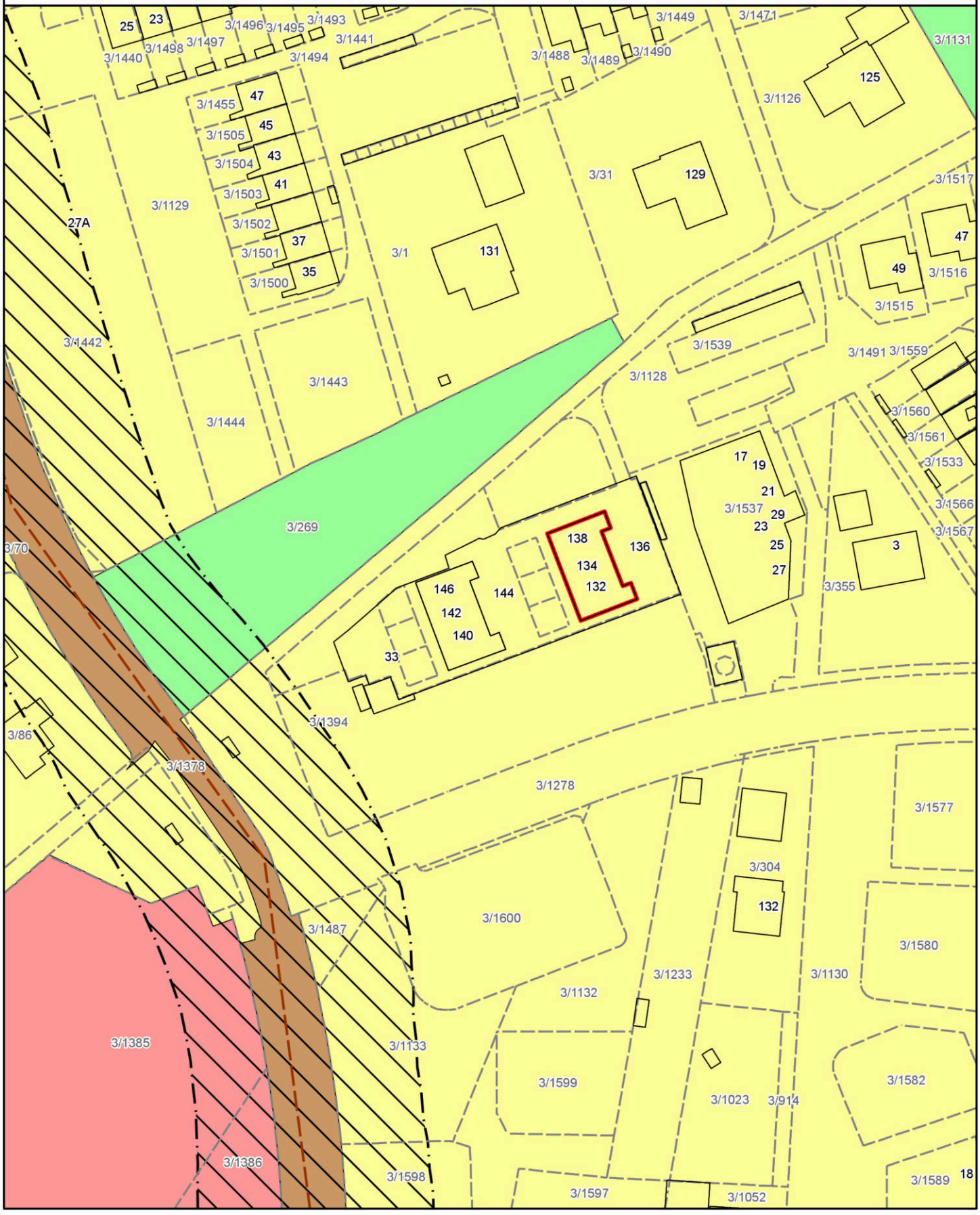
Sted	Dato	Underskrift
Sola	17.11.2023	Lisbeth Mesodi Brattelid *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 136, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1394/0/12
Dato: 2026-02-09
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 136, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1394/0/12
Dato: 2026-02-09
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0523
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2017

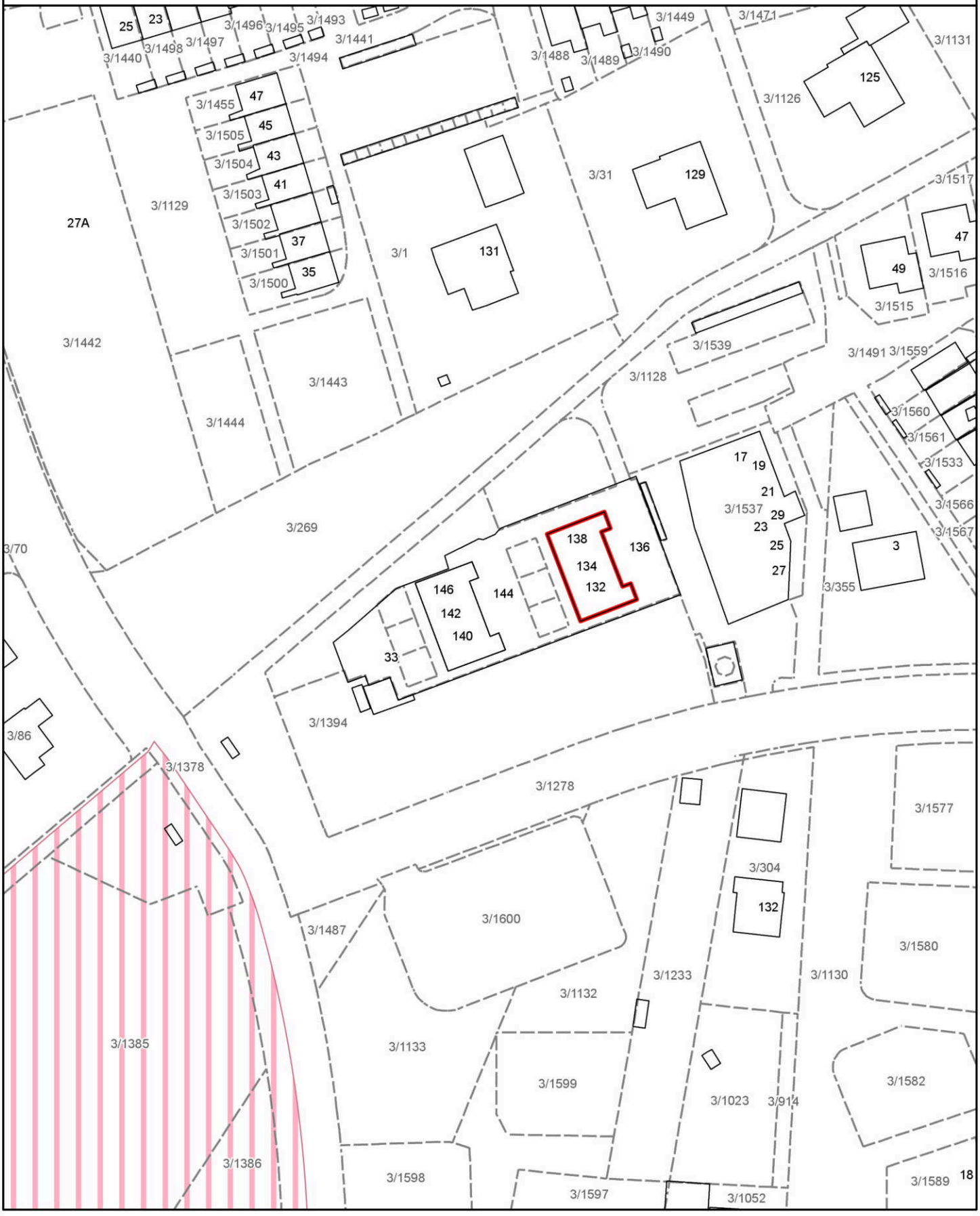


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 136, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1394/0/12
Dato: 2026-02-09 Planident: 202411
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

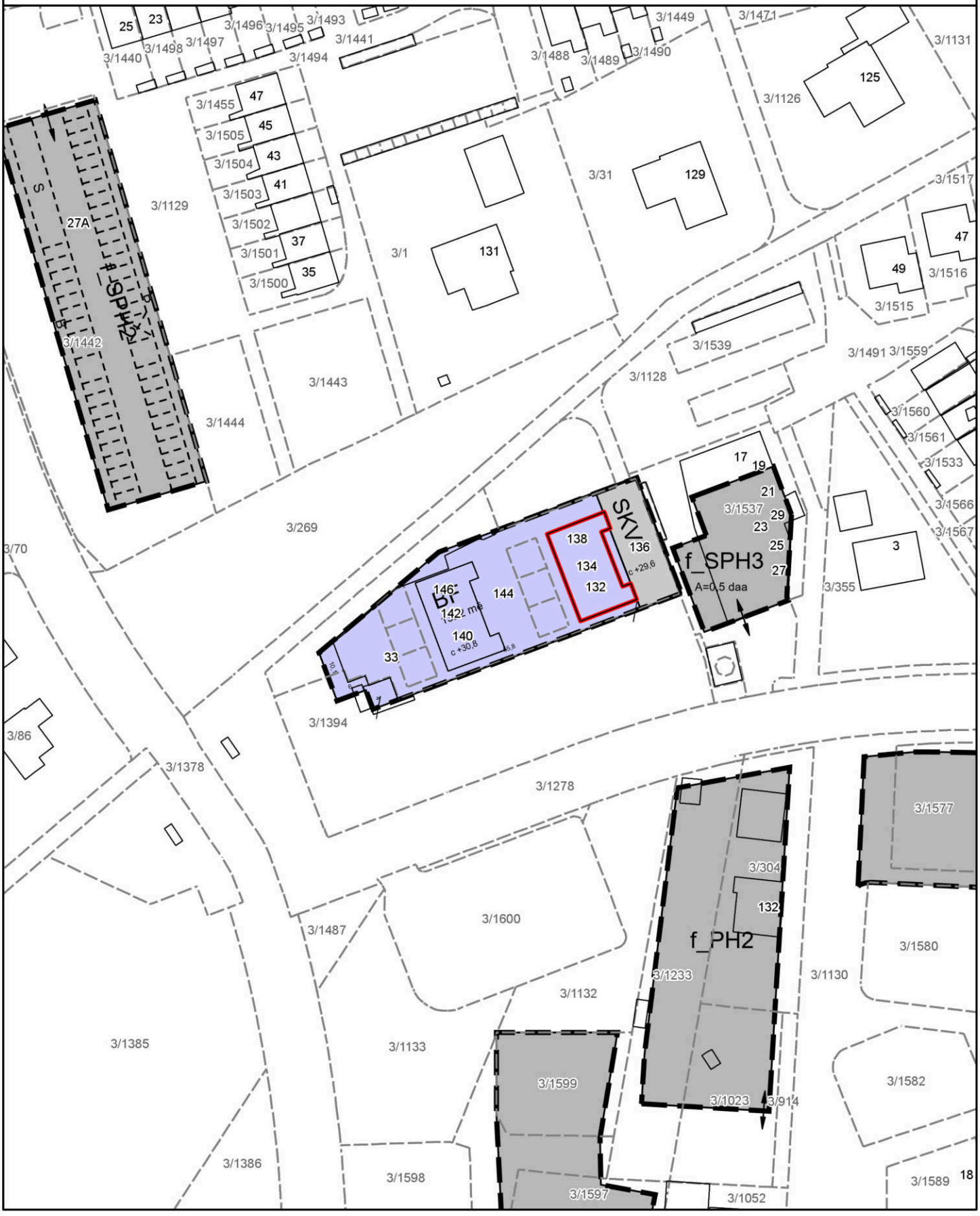


Reguleringsplan under bakken

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 136, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1394/0/12
Dato: 2026-02-09 Planident: 0523
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 9.2.2017



Dokument til reguleringsplaner.

Det er noen reguleringsplaner som er digitalisert mangelfullt, og noen reguleringsplaner er digitalisert etter opparbeidet situasjon.

Der det ligger ved en pdf av vedtatt plan må denne sjekkes opp mot det digitale plankartet. Er det noen spørsmål til dette kan dere kontakte oss i Sola kommune.

Send mail til: geodata@sola.kommune.no

Detaljregulering for Myklebust felt I

Reguleringsbestemmelser

PlanID xxxx

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

§1. FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for forretning og boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5, ledd nr.1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Forretning
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg (trafo)
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 ledd nr.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivanlegg
- Parkeringsanlegg
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 12-6)

- Frisiktsone

BESTEMMELSESOMRÅDE (plan- og bygningslovens § 12-7)

- Bestemmelsesområde (oppstilling brannbil) #1
- Bestemmelsesområde (fordrøyningskammer) #2

§2. KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Forretning, BF, med overliggende boliger, BBB1 og BBB2 skal byggemeldes i egen byggemelding.
Boligblokk og parkeringsanlegg BBB3 og BBB4 skal byggemeldes i egen byggemelding.
Boder, innglassing, gjerder og levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal inneholde og gjøre rede for:
Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, parkering, sykkelparkering, felles private og offentlige uteplasser, gang- og sykkelveger med stigningsforhold, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder og bod. For utearealer over kombinert formål skal det i utomhusplan vises hvordan det opparbeides tilstrekkelig vegetasjonsdekke for beplantning med små trær.

Tegninger over én type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet

Redegjørelse for materialbruk, kledning, taktekking, fargebruk, rekkverk, terrasser, eventuelt i form av sjekkliste.

Fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse.

Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn.

Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

Sammen med byggesøknad for forretning BF, skal det foreligge utomhusplan for torg ST1 og ST2 i målestokk 1:200. Utomhusplan skal være godkjent av Park og Gravlund seksjon, Sola, før det kan gis byggetillatelse.

Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før igangsetting.

Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge vegplan for kommunale og felles-private vegarealer og arealer som berøres av kommunale veger. Planen skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling i Sola kommune før det kan gis byggetillatelse.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støyskjerming av området i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

Det skal i tillegg til trafikkstøy tas spesielt hensyn til valg av og plassering aggregater til forretning /tjenestelokaler, således at grenseverdier for støynivå på boligenes uteområder overholdes.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. Skjermings og fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Det kan ikke bygges ut mere end totalt 500 boliger innenfor feltene A, B, C, D, E, F, G, H og I før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV509 Tanangerveien.
- Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides. Disse fellesarealer skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune. Tekniske planer skal vise omlegging /påkobling av eksisterende private VA ledninger som berøres av tiltaket. Tekniske planer som berører fv. 376 skal oversendes Statens vegvesen til godkjenning.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bolig, skal det foreligge utarbeidet og godkjent utomhusplan for lekeplasser, felles og private uteoppholdsarealer.
- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematoder (potetål) og analyseresultatene sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes. Ren matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før det gis igangsettingstillatelse.
- Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende bebyggelse. Opparbeidelse av Myklebustvegen o_SGS1 langs planområdet, og veg o_SKV med fortau på nordside o_SF1 fram til ringveg i øst, skal være utført før det kan gis brukstillatelse i planområdet.
- Torg o_ST2 med bussholdeplasser skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for forretning BF i planområde
- Ved gradvis utbygging av området skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides. Lekeplassnormen gitt her skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

- Ved forskjellige tidspunkt for ferdigstillelse generelt innenfor planen, skal det gjøres vurderinger for hvor anleggstrafikken skal ledes for å ivareta trafikksikkerheten i området og hindre anleggstrafikk ved boliger som er tatt i bruk.
- Krav til brannvannsdekning skal være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Før oppstart av bygging av kjørevei o_SKV2 skal det være etablert midlertidig adkomst/adkomstvei til eksisterende boligeiendommer 3/304, 3/1023, 3/1052 og 3/79 fram til nytt veianlegg i felt M er etablert.

§4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein, maksimal høyde forstøtningsmurer er 1,5 meter. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

§ 4.02 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes slik at de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming der hvor dette er mulig. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold. Boligene i blokkbebyggelse skal oppfylle tilgjengelig krav i TEK og minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelige boliger. Antall tilgjengelig boenheter for hvert byggefelt framgår av reguleringsbestemmelsene.

Minimum fem prosent av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Nær gangveger, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

§ 4.03 Parkering

Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal være tilrettelagt for lading av **elbil** og elsykkel.

Bolig
For boliger skal det etableres parkering i fellesanlegg, 1,0 biloppstillingsplass + 0,5 gjesteplass per bolig.
Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2 plasser pr leilighet i felles parkeringsanlegg.

Forretning/tjenesteyting
Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankart.
Det skal etableres minst 25 sykkelplasser for forretning. Plassene opparbeides overbygget og nær butikkinngang.

§ 4.04 Energi

Oppvarming skal tilrettelegges i overenstemmelse med gjeldene tekniske forskrift ved byggestart.

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

§ 4.05 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.

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

§ 4.06 Vann og avløp

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

§ 4.07 Avrenning og forurensningstilførsler

Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

§ 4.08 Overvann

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal filtreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standart for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

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

§ 4.09 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og redningsarbeid. Kjørbar adkomst og oppstillingsplass for brannbil er vist med linje for kant kjørebane. Denne må holdes fri for møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (akseltrykk 12,7 tonn). Det kan gjøres mindre justeringer i plassering av brannveien ved utarbeidelse av tekniske planer.

§ 4.10 Skilting under anleggsarbeidene

Det skal skiltes under anleggsarbeidene slik at det kommer tydelig fram hvor varelevering skal skje og at her er et anleggsområde.

§ 4.11 Formingsveileder.

Før det kan søkes om igangsetting av byggearbeider må det foreligge en formingsveileder for planområdet, som er godkjent av Sola kommune.

§ 4.12 Bruk av tårnkran.

Ved bruk av tårnkran skal denne rapporteres inn til og godkjennes av Avinor flysikring AS før montering.

§ 5. BEBYGGELSE

§ 5.01.01 Kombinert formål forretning og boligbebyggelse.

Innenfor planområdet kan det oppføres kombinert forretningsbygg (dagligvare) vertikalnivå 1 og boligbygg, vertikalnivå 2. Sokkeletasjen skal nyttes til forretning og kan ikke nyttes til boligformål. 1 etasje og oppover kan kun nyttes til boligformål. Det tillates totalt inntil 4100m^2 samlet BRA, eksklusivt parkerings og kjellerarealer.

Bebyggelse plasseres innenfor viste omriss. Ved behov kan plassering av bygg og tomtegrenser tillates justert med inntil 0,5 meter i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Ved bygging av lavenergibolig, eller passivhus, tillates i tillegg yttervegg å overskride grense for planlagt bebyggelse med opp til 0,2 meter.

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

BBB 1 og BBB2 skal ha samme takform, takvinkel og BBB 3 og BBB4 skal ha samme takform, takvinkel.

§ 5.01.02 Hage og uteoppholdsareal

For boliger i blokkbebyggelse skal det være tilgang til minimum 30m2 uteoppholdsareal på bakken pr bolig.

Uteoppholdsarealer skal ved vårjevndøgn kl. 15 på sol på minimum av 50% av arealet.

§ 5.01.03 Jordoverdekning på nedgravd forretning og parkeringsanlegg

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over forretning og parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning med buskvekster. Andel vegetasjon og vekstforhold skal dokumenteres i utomhusplanen.

§ 5.02.00 Formål boliger

Arealene, 1. etasje og oppover kan kun nyttes til boligformål. Antall boliger kan variere mellom 28 og 30 boenheter.

Planområdet skal inneholde variete boligstørrelser. Maks 30% av boligene i blokkbebyggelsen BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4, kan ha et boligareal på 50m2 eller mindre og minimum 20% av boligene skal ha et boligareal på 70m2 eller større.

Boligbebyggelse og boder skal males i lyse jordfarger eller hvitt. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Boliger i samme rekke skal ha samme farge. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegg lengre end 2,5 meter avtrappes mot hage til maks høyde på 1,2 meter. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

For blokkbebyggelse BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4 tillates innglassing av altaner med sider og front utført med enkeltglass, foldeglass, uten rammer. Eventuell innglassing skal byggemeldes sammen med blokkbebyggelsen, men tillates oppført senere.

§ 5.02.01 Delfelt BBB1 og BBB2 – lavblokk (to etasjer)

Lavblokk hver med 6 boenheter.

BBB1 maksimal BRA 500 m2.

BBB2 maksimal BRA 500 m2.

Blokkene skal bygges oppå sokkel med forretning BF.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 7 m2.

Blokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde (2 etasjer) er 6,6 meter. Ved pulttak kan gesims mot vest heves med inntil 1 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden med inntil 2 meter.

Trapper og evt. heis tillates plassert, utenfor omriss byggelinje mot øst med inntil 3,0 meter. .Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,5 meter mot vest.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Sykkelparkering skal plasseres på felles sykkelparkering under BBB3. I tillegg skal det etablert 6 sykkelparkeringsplasser ved hver blokk og det tillates tak og skjermvegger over sykkelparkeringen.

Sportsboder plasseres i sokkel under BBB3. I tillegg skal det etableres bod på maks 2 m2 i forbindelses med terrasse/alten.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegget i f_SPA under byggene BBB3 og BBB4.

§ 5.02.02 Delfelt BBB3 og BBB4 – lavblokk (to etasjer pluss sokkel)

Lavblokker med til sammen mellom 16 og 18 boenheter

Samlet maksimal BRA 1800 m^2

Blokkene skal bygges som to adskilte bygningsvolumer, men kan koples med altangang på østsiden. Den nordlige del kan bygges i to etasjer pluss sokkel mens den sørlige del kan bygges i 2 etasjer. Trapper og heis tillates plassert, utenfor omriss byggelinje mot øst med inntil 2,5 meter.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 7 m2.

Blokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde for BBB3 (2 etasjer) er 6,6 meter. Maksimalt tillatte gesimshøyde for BBB4 er 6,6meter. Ved pulttak kan gesims mot vest heves med inntil 1 meter.

Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden med inntil 2 meter.

Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,5 meter mot vest.

Sokkeletasje under BBB3 tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,5 meter mot vest.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Sykkelparkering og sportsboder plasseres i sokkel under BBB3. I tillegg skal det etableres bod på maks 2 m2 i forbindelses med terrasse/alten.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og bod i forbindelse med parkeringsanlegget i f_SPA under byggene BBB3 og BBB4.

§ 5.02.03 BF – Forretning.

Det tillates totalt inntil 1250 m^2 samlet BRA, eksklusivt parkering og overbygget varelevering. Bygget skal bygges inn i terreng mot Myklebustveien som en sokkeletasje orientert mot sørøst, med overliggende boligbebyggelse.

Maks BRA på forretning 1250m2 (dagligvarehandel) BRA forretning defineres som summen av salgsareal, lager, spiserom og kontor tilknyttet forretning.

Dekke over forretning og varemottak nyttes til boligbebyggelse med utearealer. Maksimal tillatte gesimshøyde på sokkeletasjen er 5,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankart.

Mot Myklebustveien og torg skal overgang terreng og sokkeletasje opparbeides som en del av terreng og uteområdet med avtrapning og uten fasader, ut over eventuelle forstøtningsmurer/forblendingsmurer som skal bygges i naturstein.

Butikkfasaden mot parkering i sørøst skal opparbeides med glass og lakkerte plater.

Tekniske elementer som tørrkjølere mm skal innebygges /skjermes som en del av bygningskroppen.

Varemottak i forbindelse med butikk skal opparbeides med integrert gitterport som del av fasaden. All oppstilling av søppelcontainere og emballasje, paller mm for butikk skal plasseres inne i varemottak bak gitterporten.

§ 5.03.00 Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon. Med adkomst fra f_SPP2.

Eksisterende trafostasjon kan være i drift og det tillates oppsatt midlertidig trafostasjon i forbindelse med eksisterende. Denne og eksisterende trafostasjon skal være fjernes før det kan gis brukstillatelse for boligene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

Trafo/nettstasjon skal ha vegger som forblendes med lødd tørrstein.

§ 5.04.00 Renovasjonsanlegg

Boliger

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene.

o_BRE1 er felles for boligene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

Forretning

Det skal avsettes areal til og etableres egen avfallsstasjon i forbindelse med overbygget varemottak SKV. Før igangsettingstillatelse gis skal det fremlegges beregning av avfallsmengder, sortering, dimensjonering og plassering av avfallsutstyr og avfallsrom. Det skal redegjøres for avfallsmengder, sammensetning og kildesorteringsnivå samt beregnet utstyr, avfallets egenvekt og tømmefrekvenser.

§ 5.05.00 Lekeplass

Lekeplassene f_BLK1, og f_BLK2, skal være felles sandlekeplass for alle boligene BBB1, BBB2, BBB3, og BBB4.

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til norm fra Sola kommune. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggsstart.

Lekeplassene skal skjermes mot vind så langt det er mulig med bruk av vegetasjon.

§ 5.06.00 Uteoppholdsareal

Områdene regulert til f_BUT 1og f_BUT 2 skal være felles uteoppholdsareal for BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4. Områdene skal opparbeides som grøntarealer etter overordnet grøntplan.

o_BUT3 er offentlig grøntareal i forbindelse med torg o_ST2. Området skal opparbeides som grøntarealer etter samordnet plan for torget.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.01. Offentlig kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm skal være offentlig vegareal.

Gate o_SKA1 er regulert til offentlig kollektivtrafikk (bussgate) og skal opparbeides som en del av torget.

Gate o_SKV1 og o_SKV2 skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm skal være offentlig vegareal.

Vei o_SKV2 skal midlertidig avsluttes 20 meter før bussvei o_SKA1, fram til utbygging av felt L er etablert. Del av veien mot torget skal opparbeides med kjøreunderlag men opparbeides med midlertidig jordvoll og beplantning.

f_SKV3 er adkomst til varemottak og skal opparbeides med markert belegg og skille mot parkering f_SPP1 og f_SPP2

Det skal etableres midlertidig avkjørsel fra o_SKV_2 til eksisterende adkomstvei til eiendom 3/335. Avkjørselen oppheves når nytt veianlegg i felt K er etablert.

§ 6.02. Fortau

Fortau langs o_SKV (o_SF1 og o_SF2) skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Jæren. Detaljplaner skal godkjennes av Sola kommune.

§ 6.03. Torg

Område regulert til torg o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides som torg med torgfunksjoner, samlingsplass og midlertidig bussholdeplass. Torget skal opparbeides med belegg, møblering og beplantning av høy kvalitet etter kommunalteknisk norm og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Beplantningen rundt torget skal virke romdannende og skjermende, med høystammede trær langs parkeringsplass og Myklebustvegen. Møblering skal plasseres hensiktsmessig med tanke på større arrangementer. Belysning skal være av funksjonell og god estetisk karakter. Hvor det planlegges busstopp langs bussveien skal det opparbeides leskur som skal harmonere med omgivelser og funksjon. Skisseprosjektet skal danne grunnlag for prinsipper, estetikk og prosjektering.

Tilstøtende gater langs og gjennom torget skal være utformet med trafikksikringstiltak for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Stoppesteder i tilknytning til forretning (felt I) skal utformes slik at det gis en umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. knyttet til de ulike funksjonene er lokalisert. Stoppestedene skal tilrettelegges i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 6.04 Gang og sykkelveg.

Områdene regulert til o_SGS1, Myklebustvegen, skal være offentlige og skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren. o_SGS2 og o_SGS3 er offentlige og skal tilpasses justert vegutforming. Tekniske planer skal være godkjent av Sola kommune.

§ 6.05 Gangveg/gangareal

Områdene regulert til f_SGG er felles gangveg.

Gangveg f_SGG1 felles gangveg for forretning, BF, skal opparbeides med møteplass mot torg som vist på plankart.

Gangvegene f_SGG2, f_SGG3 og f_SGG4 er felles gangveg for boligene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

Fra f_SGG3 skal det i sør etableres trapp for å komme ned til f_SPP2.

Gangveg f_SGG4 skal opparbeides med 3 hvilerepos med sittebenk fordelt på strekningen.

§ 6.06 Annen veggrunn – teknisk anlegg.

Område regulert til annen veggrunn teknisk anlegg (eksisterende veg) skal opparbeides med beplantning Det tillates etablert støyskjerm som vist på plankart.

§ 6.07 Annen veggrunn – grøntanlegg.

Områdene regulert til annen veggrunn grønt skal opparbeides med beplantning.

Områdene regulert o_SVG er offentlig vegareal grønt.

Områdene regulert f_SVG1 tilhører forretning/tjenesteyting og skal beplantes med tre rekke mot fortau og treer inne på p areal. Ved innkjørsel til f_SKV (varemottak) skal f_SVG2 opparbeides med over kjørbar belegg som brostein eller lignende.

Områdene regulert f_SVG3 tilhører bebyggelsen BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

§ 6.08 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringsanlegg f_SPA skal plasseres under BBB3 og BBB4 og under terreng, med adkomst via f_SPP2. f_SPA skal inneholde minimum én plass for hver bolig i BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Synlig veggflate på p anlegg skal tilpasses uteanlegg, forblendes med naturstein og beplantning, hvor det er mulig og / eller med espalier eller lignende. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

§ 6.09 Parkeringsplasser på grunnen.

f_SPP1 skal være parkering for forretning BF.

f_SPP2 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Sykkelparkering f_SPP3 skal opparbeides som sykkelparkering og plass for handlevogn for forretning BF, med minimum 25 sykkelplasser. Mot torget skal det bygges vegg med lødd naturstein inn mot torget høyde 2,5 meter.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.01 Friområde

Friområdene o_GF, skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende arealer. Ved utforming av alle tiltak skal det tas hensyn til den store eksisterende stein.

§ 8 HENSYNSSONER

8.01 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 9.01 Bestemmelsesområde, oppstillingsplass brannbil

I område markert #1 skal det forberedes for oppstillingsplass for brannbil. Området skal holdes fri for fast møblering og utstyr.

§ 9.02 Bestemmelsesområde, fordrøyningskammer

I område markert #2 skal det tillates etablering av offentlig fordrøyningskammer med adkomst fra parkeringsplass f_SPP1.

Sola kommune

Vedtatt dato: 28.05.2020
Dato for siste mindre endring: 14.01.2022

Reguleringsplan for Myklebust felt K

Detaljregulering

PlanID 0591

Saksnummer 17/2225

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
14.01.2022	21/301	BBB13 og BBB14: Justering av parkeringskjeller, BRA er økt med 50 kvm og det åpnes opp for tak utenfor byggegrense i forbindelse med inngangspartier.
04.08.2021	21/301	BBB13: Parkeringskjeller er utvidet. Areal for boder er juster i bestemmelser
15.03.2021	21/301	SPH1: Justert byggegrense og parkeringskjeller. SPP3, 4 og 5 (Parkering) er delt inn i underformål. BFS1: Åpnes opp for terrasse på tak over garasje.
11.11.2020	17/2225	To endringer i bestemmelser og plankart i forbindelse med midlertidig adkomst fra Alvaveien (BBB16).

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Før igangsettingstillatelse

2.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Tekniske planer for trafikkanlegg (kjøreveg, gang/- sykkelveg m.m.) skal i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland være godkjent av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

2.1.1 Utomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeplasser og annet uteoppholdsareal. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplaner skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

2.1.2 Tekniske planer for vann- og avløpsnett

Tekniske planer for vann- og avløp skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingstillatelse gis. Brannvannsdekning skal tilfredsstille krav i gjeldende forskrift.

2.1.3 Formingsveileder

Før det kan søkes om igangsetting av byggearbeider må det foreligge en formingsveileder for

planområdet, som er godkjent av Sola kommune.

2.1.4 Massedisponeringsplan

Det skal utarbeides massedisponeringsplan for hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg og opparbeidelse av tomter innenfor planområdet. Massedeponeringsplanen skal redegjøre for håndtering av overskuddsmasser og matjordressurser, og skal godkjennes av Sola kommune.

2.2 Krav til innhold i byggesøknad

For delfelt med rekkehus og leiligheter skal det sendes egen søknad for hver enkelt rekke/blokk. Det skal søkes om carport, hagebod og gjerder/levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført. Søknaden skal vise full utbygging for delfeltet, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

Byggesøknad skal inneholde og gjøre rede for:

- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, avkjørsler, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder og bod. Det skal leveres fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg.
- Tegninger som viser prinsipper for levegger som tillates oppført innenfor delfeltet.
- Dokumentasjon av støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/ fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.
- Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmateriale.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplanen med kote C+. Høyden kan justeres med +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Krav til avstand mellom kommunale avløpshovedledninger i tilknytningspunkt og gulv må da tilfredsstilles dersom bebyggelsen senkes. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfeltet, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse.

Eventuell innglassing av balkonger må søkes i forbindelse med byggemelding og være i tråd med formingsveileder.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Samtidig opparbeidelse

Bilveier, gang-/sykkelveier, bil- og sykkelparkering, renovasjonsanlegg, lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig samtidig som tilhørende bebyggelse. Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og felles uteoppholdsareal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger. Lekeplassnormen skal være oppfylt til enhver tid.

Nødvendige tiltak for støyskjerming skal ferdigstilles før innflytting av boliger i de berørte områder.

3.2 Skolekapasitet

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

3.3 Kapasitet og trafikksikkerhet på og ved Rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor delfelt A, B, C, D, E, F, G, H, I og K i plan 0394 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved Rv. 509 Tanangerveien.

3.4 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bebyggelse som er vist med juridisk linje for bebyggelse som forutsettes fjernet, skal fjernes senest ved utbygging av det eller de aktuelle delfelt hvor bebyggelsen ligger.

3.5 Krav til utbyggingsrekkefølge

Sammen med tekniske planer skal det foreligge en etappeplan for utbygging av tekniske anlegg. Utbyggingen av tekniske anlegg kan deles opp i maks 4 byggetrinn.

Det skal ved etappedelingen tas spesielle hensyn til gjenværende boliger.

4. Fellesbestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Arealer mellom og omkring boligene skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet.

4.2 Forstøtningsmurer og trapper i terreng

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Forstøtningsmurer over 1,5m skal terrasseres i 2 trinn med beplanting av vintergrønne klatreplanter på terrassenivå.

Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller stedstøpes i betong.

4.3 Forholdet til Stavanger lufthavn, Sola

Ved bruk av tårnkran må dette rapporteres til og registreres som luftfartshinder av Statens kartverk.

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

4.4 Renovasjon

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering på viste steder i plankartet.

4.5 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og redningsarbeid. Denne må holdes fri for møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (akseltrykk 12,7 tonn).

4.6 Overvann

Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent teknisk plan. For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunens overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak.

Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard

for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2014) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

4.7 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes slik at de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming. Det skal ikke brukes planter som kan framkalle allergiske reaksjoner.

4.8 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Minst 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal forberedes for ladepunkt for elbil. Det skal

etableres 1 parkeringsplass per bolig. I tillegg skal det for boliger medparkering

i felles anlegg etableres 0,5 gjesteparkeringsplasser per bolig i felles anlegg, og for boliger med parkering på egen tomt etableres 1 gjesteparkeringsplass per bolig på egen tomt.

Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2 plasser per leilighet og 4 plasser per rekkehus/enebolig. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres på egen tomt eller i felles anlegg, eller som en kombinasjon av disse to løsningene. Sykkelparkering kan overbygges medtak.

Det tillates mindre overskridelser av parkeringsformål mot annen veggrunn.

4.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene gjøres funn som kan stamme fra uregistrerte kulturminner skal Rogaland fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen varsles, og alt arbeidet stanses inntil funnene er vurdert av vedkommende myndighet.

4.10 Energiforsyning

Nødvendige el-anlegg som kabler skal legges i kabelskap og kabelskap skal plasseres inn mot offentlige arealer eller fellesarealer.

4.11 Anleggsperiode

Det skal skiltes under anleggsarbeidene slik at det kommer tydelig fram hvor varelevering skal skje og at her er et anleggsområde.

Planer for anleggsperioden, som viser bruk og sikring av rigg- og anleggsområder, sikrer god trafikkflyt, trafikksikkerhet og tilgjengelighet, skal være godkjent av Sola kommune.

Støyforhold i anleggsfasen skal sikres iht.gjeldende teknisk forskrift.

4.12 Håndtering av masser

Overskuddsmasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering, i tråd med Regionalplan for massehåndtering retningslinje 4.4.

Matjord skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Før fjerning må matjorda testes for potetcystenematode, og resultater må sendes kommunen og Mattilsynet før flytting.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille noteverdier for mest følsom arealbruk iht. SFT-veileder 99:01A.

4.13 Støy

Støyskjermingstiltak må sikres ved prosjektering av bebyggelse og anlegg, iht. støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand AS.

4.14 Overgangsbestemmelser for eksisterende boligbygninger som forutsettes revet inntil bebyggelsen skal fjernes iht. bestemmelsen over, gjelder følgende

a. Planen innebærer ingen rådighetsbegrensninger for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse, forutsatt at de ligger i areal avsatt til boligformål.
b. Planen innebærer ingen begrensninger i adgangen til å foreta alminnelig vedlikehold på bygningene.
c. Etter brann kan boliger gjenopprettes i samme utstrekning som før brannen. Forutsetningen er at byggetillatelse foreligger innen to år etter at bygningen ble ødelagt.
d. Sola kommune kan ved engangsfullmakt tillate utvidelse av bolig med maks 20 % av bebygd areal (BYA), og bygging av garasje/carport, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med detaljplanens byggegrenser og hensynssoner. Det forutsettes at det foreligger byggetillatelse for oppført bolig.

Alle veiareal, inkludert gatetun, fortau og gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.

5. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Fellesbestemmelser

5.1.1 Bebyggelse og variasjon

Rekkehus og blokkbebyggelse innenfor hvert felt/rekke skal ha variasjon i uttrykk og volum. Variasjon kan sikres ved inntrekninger og forskyvninger i fasader, variasjon i gesims høyde eller takflater.

5.1.2 Utnytting

Garasjer/carport som ligger på boligtomt skal medregnes i bruksarealet (BRA). Parkering i egne anlegg og/eller under bakkenivå inngår ikke i BRA. Areal for boder, tekniske rom og rom uten varig opphold i kjeller og under terreng, inngår ikke i BRA.

Sykkelparkering medregnes ikke i BRA.

5.1.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det skal være samme takform, takmateriale og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Hvor ikke bestemmelsene har fastlagt taktekking skal takflater tekkes med svart/mørkegrå papp eller tilsvarende svart tekking. Hvor det tillates takopplett skal denne tekkes som øvrig takflate, eller med sink eller kobber. Deler av takflate tillates nyttet som takterrasse, forutsatt at rekkverk og evt. trappehus holdes innenfor maksimal byggehøyde.

Boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke skal ha samme eller samstemte farger i henhold til formings-veileder. Levegger skal ha lik eller samstemt utforming som boliger i samme rekke.

Maksimal høyde og lengde for levegg er hhv. 1,8 meter og 2,5 meter. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense eller mellom hver boenhet. Overgang mellom private områder og fellesområder skal markeres med steinrekke eller beplantning. Det skal nyttes samme type avgrensning for hvert delfelt mot berørt fellesområde. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og felles grøntareal .

For blokkbebyggelse tillates innglassing av private balkonger. Innglassing skal være lik for hvert delfelt i

tråd medformingsveileder.

Sportsbod og hagebod kan plasseres utenfor byggegrenser på plankart, men må ha avstand i henhold til § 4.13 inn mot kommunale VA-ledninger jfr. VA Rammeplan, tegning H100.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

5.2.1 Fellesbestemmelser

Boligene skal ha saltak, 40 grader, med møneretning som vist på plankartet. Maksimal tillatt mønehøyde er 10,0 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 meter. Det tillates kvist/takopplett på begge sider av taket, med bredde inn til 2,6 meter på hver side. Tak skal tekkes med svart papp, svart folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtakstein med glattoverflate.

Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp. Hagebod kan være maksimalt 4 m^2 BRA og ha maks høyde 2,4.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Garasje/carport skal ligge innenfor byggegrense/utvidet byggegrense vist på plankart. Maksimal tillatt høyde på garasje/carport er 3,0 meter. Tak over garasje/carport tillates nyttet til takterrasse i avstand 2 meter fra eiendomsgrense mot nabo.

Der det er nabobygg nærmere enn 8 meter skal yttervegg mot øst bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

5.2.2 BFS1

Det tillates oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt er 210 m^2.

De tre østligste boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

5.2.3 BFS2

Det tillates oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS2 er 210 m^2.

Boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Garasje/carport skal plasseres innenfor utvidet byggegrense mot sørøst.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7, BKS8, BKS9, BKS10, BKS11, BKS12 og BKS17)

5.3.1 Fellesbestemmelser

Boligene skal plasseres innenfor byggegrense. Hvor ikke annet er angitt kan sportsbod med størrelse iht. gjeldende tekniske forskrift plasseres utenfor byggegrense på inngangsside. Det tillates i tillegg oppført hagebod på maksimalt 3 m^2 BRA utenfor byggegrense på hageside. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter. Hagebod kan ha maksimalhøyde 2,4 meter.

5.3.2 BKS3

Det tillates oppført fire rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 620 m^2.Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.3 BKS4

Det tillates oppført fem eller seks rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 840 m^2. Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Fasade nærmere enn 3 meter til bebyggelse i BKS3 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.4 BKS5

Det tillates oppført 3 eller 4 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 500 m^2.

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til bebyggelse i BKS6 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.4 BKS6

Det tillates oppført to fire- eller femmannsboliger i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 800 m^2. Minimum fire av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 20 m^2 BRA kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst. Resterende sportsboder plasseres i sokkel.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.5 BKS7

Det tillates oppført mellom seks og ni boliger i form av flermannsbolig og rekkehus bygget i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 910 m^2. Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 25 m^2 BRA kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst. Resterende sportsboder plasseres i sokkel.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.7 BKS8

Det tillates oppført mellom fem og seks rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativ kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 790 m ^{2}. Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til bebyggelse i BKS7 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg f_SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.8 BKS9

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 540 m^2.

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Den ene plasseres i carport/garasje innenfor utvidet byggegrense mot nordvest og den annen i forlengelse av denne. Tak på garasje/carport tillates nyttet til terrasse. Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordvest er 7,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørøst er 6,0 meter.

5.3.9 BKS10

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 510 m^2.

Alle boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre ved siden av carport. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.10 BKS11

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m^2.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre ved siden av carport. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.11 BKS12

Det tillates oppført fem rekkehus i to etasjer. To av rekkehusene kan påbygges en tredje etasje. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 970 m^2.

Minimum fire av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot sørvest.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde for bolig i to etasjer er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest. Maksimal gesimshøyde for bolig i tre etasjer er 10,0 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre i forlengelse av denne.

5.3.12 BKS17

Eksisterende enebolig tillates erstattet med 4 til 6 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 750 m^2.

Uteplass og solforhold på delfelt BKS17, samt nødvendig støyskjerming, skal dokumenteres ved byggesøknad.
Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrenen.
Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord og øst er 7,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør og vest er 6,0 meter.

Boligene skal ha parkering i fellesanlegg på tomten med 1,5 plass pr bolig. Det tillates bygget tak over fellesparkering.

5.4 Blokkbebyggelse (BBB13, BBB14, BBB15 og BBB16)

5.4.1 Fellesbestemmelser

Synlige fasader på sokler skal utformes som en del av byggets fasade på en tiltalende måte. Synlige betongflater skal begrenses.
Tak i forbindelse med inngangspartier tillates etablert 1,5 meter utenfor byggegrense.

5.4.2 BBB13 og BBB14

BBB13 er leilighetsbygg, med mellom 15 og 18 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB13 er 1700m^2. Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Blokken bygges på underliggende parkeringsanlegg i fire etasjer som trappes ned til tre etasjer mot nordvest.

BBB14 er leilighetsbygg, med mellom 15 og 18 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB14 er 1750m^2. Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Blokken bygges på underliggende parkeringsanlegg i fire etasjer som trappes ned til to etasjer mot sør.

For BBB13 og BBB14 gjelder i tillegg:

- Blokkene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Sykkelparkering på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrense mot nordøst.
- Blokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesimshøyde 7,0 meter ved 2 etasjer, 10,0 meter for 3 etasjer og 13,0 meter for 4 etasjer. Gesims mot sørvest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter. Deler av takflater over 2. og 3. etasje tillates nyttet til takterrasse.
- Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m^2. Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter motsørvest.
- Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m^2 BRA i felles parkeringsanlegg i sokkeletasjen. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m^2 BRA.
- Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Dissetillates plassert i

felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan nordøst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

5.4.3 BBB15

Det tillates oppført leilighetsbygg, med mellom 10 og 13 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB15 er 1250m^2.

Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,5 meter mot øst. Parkeringssokkel kan overskride byggegrense mot vest.

Blokkene skal bygges oppå underliggende parkeringsanlegg. Mot nord tillates en 3. etasje, som vist på plankart.

Blokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for to etasjer, og 10,0 meter for tre etasjer. Gesims mot vest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m^2. Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot vest.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m^2 BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m^2 BRA.

Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse skal plasseres i felles overbygget sykkelparkering på BBB15. Deler av sykkelparkering tillates plassert i forbindelse med felles P-anlegg og boder under bebyggelsen.

5.4.4 BBB16 (Fortetting)

Eksisterende enebolig tillates erstattet med leilighetsbygg, med mellom 4 og 7 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m^2.

Minimum 4 leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger.

Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 1,5 meter mot øst. Sykkelparkering på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrense mot øst.

Bygget kan bygges i to etasjer pluss sokkel. Mot nord tillates inntrukket 3. etasje, som vist på plankart.

Blokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for to etasjer, og 9,0 meter for tre etasjer. Gesims mot vest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m^2. Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot vest.

Hver bolig skal ha en 1,5 parkeringsplass, hvor 1 plass sammen med sportsbod på minimum 5 m^2 BRA skal plasseres i felles parkeringsanlegg i sokkel. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m^2 BRA.

Det skal være to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd.

For eksisterende enebolig tillates midlertidig adkomst fra Alvaveien, via o_SGS4. Løsningen skal fremgå av teknisk plan og godkjennes av kommunen.

5.5 Boder BAS1 og BAS2

På områdene BAS1 og BAS2 skal det etableres sportsboder for boligene innenfor BBB1 og BBB2 i tilstøtende plan 0523. Bodene i BAS1 tillates utvidet mot vest innenfor f_SVG5 slik at de treffer tilhørende parkeringsplass f_SPP4.

Boder i BAS1 skal ha adkomst fra parkering SPP4. Pulttak med maks gesimshøyde 2,4 meter med fall mot nord. Taket skal utføres som torvtak.

Boder i BAS2 skal ha adkomst fra vest. Pulttak med maks gesimshøyde 2,4 meter med fall mot øst. Taket skal utføres som torvtak.

5.6 Trapperom BAS

På områdene BAS kan det bygges trapp til parkeringsanlegg f_PPH1. Trapp kan overbygges med tak, maks høyde 3,0 meter.

5.7 Energianlegg (BE)

Området o_BE1 omfatter eksisterende nettstasjon. Nettstasjonen skal sikres tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

5.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

o_BRE1 og o_BRE2 er regulert til renovasjonsanlegg og skal inneholde nedgravde avfallscontainere.

5.9 Lekeplasser (f_BLK)

Alle lekeplassene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.

Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2 er felles for boligene BFS1, BFS2, BKS3 - BKS 12, BKS17 samt BBB 13 - BBB16.
Lekeplass f_BLK3 er felles for boligene BKS3 - BKS8.
Lekeplass f_BLK4 er felles for boligene BBB15 samt boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523.

5.10 Annet uteoppholdsareal (f_BAU)

Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for ferdsel og opphold for områdets beboere. Områdene skal ha en grønn karakter, med bruk av mest mulig permeable dekker. Områdene skal ha innslag av beplantning.

f_BAU1 til og med f_BAU4 er felles for alle boligene BFS1, BFS2, BKS3 til og med BKS 12, BKS17 samt BBB 13 til og med BBB16. f_BAU5 er felles for BBB16.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr.2)

6.1 Fellesbestemmelser

6.2 Kjøreveg (SKV)

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

O_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3 skal være offentlig kjøreveg. F_SKV4 skal være felles adkomstvei itl nedre plan på f_SPH1.

6.3 Gatetun (SGT)

Gatetun o_SGT1 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, være etablert med fartsdempende tiltak og uten nivåforskjeller.

Detaljert utforming av arealet skal vurderes særskilt i utomhusplanen (§2.2.2), og skal ha fokus på visuell kvalitet, materialbruk og sikker ferdsel for gående og syklende.

I gatetunet tillates det trær hvor disse ikke er i konflikt med VA-struktur. Møblering må ikke være til hinder for adkomst for brannbil og utrykningskjøretøy.

6.4 Fortau (SF)

Regulerte fortau i planen skal opparbeides iht. vegnorm for Sør-Rogaland.

6.5 Gang- og sykkelveg (SGS)

Områdene regulert til gang- og sykkelveger skal være offentlige.

6.6 Gangveg (SGG)

Områdene regulert til gangveger skal opparbeides med fast dekke. Gangvegene skal opparbeides med maksimal stigning 1:15, med unntak av o_SGG3 og o_SGG4 samt f_SGG2, f_SGG6, f_SGG7 og f_SGG8 som alle har trapp på deler av strekningen.

f_SGG10 skal opparbeides som kjørbar gangveg for å sikre tilkomst for brannbil til BBB13 og BBB14.

f_SGG5 og f_SGG9 skal opparbeides som kjørbar gangveg for å sikre tilkomst med flyttebil, sykebil o.l. til boligene i henholdsvis BKS3 – BKS6 og BKS7- BKS8.

o_SGG3 og o_SGG4 skal være offentlig.
Gangvei o_SGG4 og o_SVG7 kan nyttes som midlertidig adkomst fra o_SGT1 til eksisterende enebolig på BBB16 fram til BBB 16 utbygges.
f_SGG1 og f_SGG2 skal være felles for BBB15.
f_SGG5 til og med f_SGG9 skal være felles for BKS3 til og med BKS8.
f_SGG10 skal være felles for BBB13 og BBB14.

6.7 Annen veggrunn (SVT og SVG)

Områder regulert til annen veggrunn – grøntanlegg skal gis en grønn opparbeidelse med bruk av ulik beplantning, både markdekkende planter, busker og trær tilpasset områdets utforming.

Områdene o_SVG8, o_SVG9, o_SVG16, o_SVG17, o_SVG19 og o_SVG20 er regulert til offentlig formål.

Annen veigrunn f_SVG23 og f_SVG24 er fellesareal for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523

Annen veigrunn f_SVG25 er fellesareal for forretning/tjenesteyting i plan 0523. Innenfor områdene f_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, f_SVG13 og o_SVG14 kan det ved behov opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige. Planene skal være godkjent av relevant myndighet. Skjermingen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialbruk og variasjon i utforming. Ved behov for langsgående støyskjerm skal denne plasseres min. 1,0 meter fra veg og min. 0,5 meter fra gang- og sykkelveg.

Innenfor områdene o_SVG8 og o_SVG9 kan det gjøres tiltak for fordrøyning av overvann på og under bakken.

Øvrige områder f_SVG er felles for boligene BFS1, BFS2, BKS3 til og med BKS 12, BKS17 samt BBB 13

til og med BBB16 og skal opparbeides med beplanting og vedlikeholdes sammen med tilstøtende fellesarealer.

6.8 Parkeringsplasser (SPP1, SPP2 og SPP3)

f_SPP1 skal være felles gjesteparkering for BBB13 og BBB14. f_SPP2 skal være felles gjesteplasser for BBB15.
f_SPP3, f_SPP4 og f_SPP5 skal være felles parkering og gjesteparkering for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523.

Plassene f_SPP3 og f_SPP4 skal være felles parkering og gjesteparkering for boligene i BBB1 og BBB2 i plan 0523. Det kan overbygges 1 plass pr. Bolig. Ved overbygg på f_SPP4 skal taket utføres som torvtak.

6.9 Parkeringshus- anlegg (SPH1, SPH2 og SPH3)

Det skal utarbeides tekniske planer for anleggene som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

Parkeringsanlegg f_SPH1 skal bygges som parkeringshus i to plan, med innkjøring fra hhv. f_SKV4 og o_SGT1. Det tillates tak over parkeringsplassene på øvre plan. Tak over parkering på øvre dekke skal bygges samlet og utføres som tak med sedum.

For f_SPH2, f_SPH3 skal synlig veggflate på parkeringsanlegg tilpasses uteanlegg, forblendes med naturstein og beplantning hvor det er mulig og/eller med espalier og vintergrønne klatreplanter.

f_SPH1 skal være felles for BKS3 – BKS8 og inneholde 1,5 plass pr bolig.

f_SPH2 skal være felles for BBB13 og BBB14 og inneholde 1 plass pr bolig samt boder og sykkelparkering. I tillegg skal anlegget inneholde gjesteplasser så samlet antall gjesteplasser sammen med plasser på f_SPP1 utgjør 0,5 plass pr bolig.

f_SPH3 skal være felles for BBB15 og inneholde 1 plass pr bolig, boder og sykkelparkering.

7. Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssoner

7.1.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler, tekniske innretninger eller beplantning høyere enn 0,5 meter tillates ikke. Enkeltstående lysmaster og trafikkskilt kan tillates.

8. Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

8.1 Oppstillingsplass for brannbil

Området #1 er adkomst og oppstillingsplass for brannbil og skal opparbeides med fast veigrunn. Arealet skal beplantes med gras og det tillates plassering av lett flyttbart utstyr som benker og lignede på arealet. Området markeres med lave pullerter.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602495366
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
948243113	SOLA KOMMUNE	Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989301977	JÅSUND UTVIKLINGSSELSKAP AS		Rådhusvegen 21, 4050 SOLA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1124	3	1394

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	3	1394	0	1	65 / 2087	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	3	1394	0	2	46 / 2087	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	3	1394	0	3	65 / 2087	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	3	1394	0	4	66 / 2087	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	3	1394	0	5	46 / 2087	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	3	1394	0	6	66 / 2087	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	3	1394	0	7	65 / 2087	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	3	1394	0	8	46 / 2087	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	3	1394	0	9	65 / 2087	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	3	1394	0	10	66 / 2087	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	3	1394	0	11	46 / 2087	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	3	1394	0	12	66 / 2087	Boligseksjon	Nei	Nei
1124	3	1394	0	13	1379 / 2087	Næringsseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 353552 Tinglyst: 25.03.2019
STATENS KARTVERK

08.02.2019 13.53

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/353552/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 13:00
Side 1 av 9

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

SOLA KOMMUNE Dokumentsenteret 07 FEB. 2019

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kluge Advokatfirma AS	913 296 117	einar.johan.espeland@kluge.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 277	4066	Stavanger	45426859

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	3	1394	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989301977	Jåsund Utviklingsselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	65	G	13	N	1379	G	25				37				49			
2	B	46	G	14				26				38				50			
3	B	65	G	15				27				39				51			
4	B	66		16				28				40				52			
5	B	46		17				29				41				53			
6	B	66		18				30				42				54			
7	B	65	G	19				31				43				55			
8	B	46	G	20				32				44				56			
9	B	65	G	21				33				45				57			
10	B	66		22				34				46				58			
11	B	46		23				35				47				59			
12	B	66		24				36				48				60			
Sum tellere:		2087				Nevner =		2087											

Dato	Innsenderens underskrift
05.02.19	A. Blattekeit

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.18	Trine Bratteteit

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
18.12.2018 STAVANGER		Jåsund Utviklingsselskap AS v/ TOM HENNING SLETHEI
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	M Kyllingstad	MARIANN KYLLINGSTA
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	3	1394	

Dato	Underskrift	Stempel
11.01.2019		Sola Kommune Avdeling arealbruk

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.18	

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

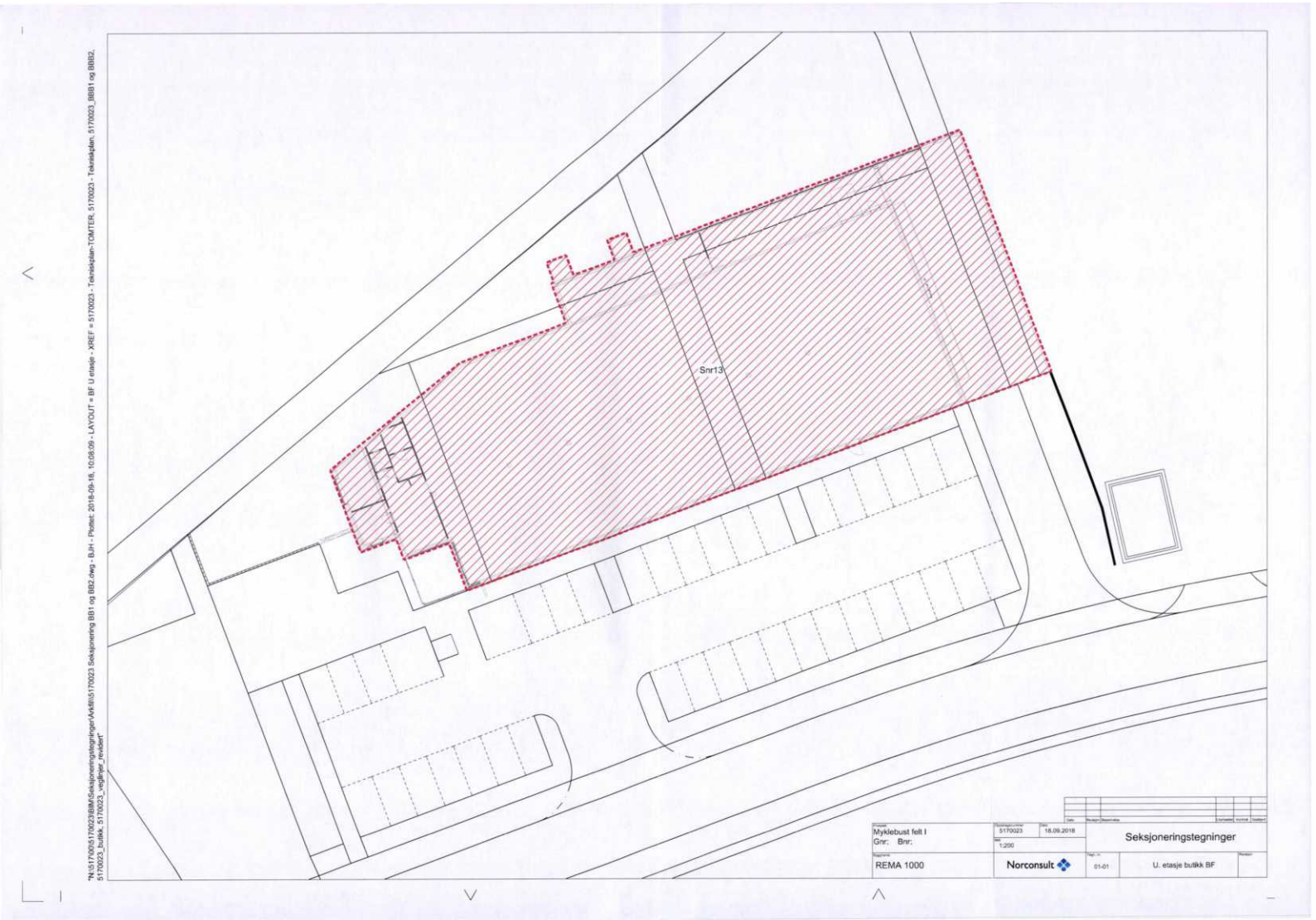
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

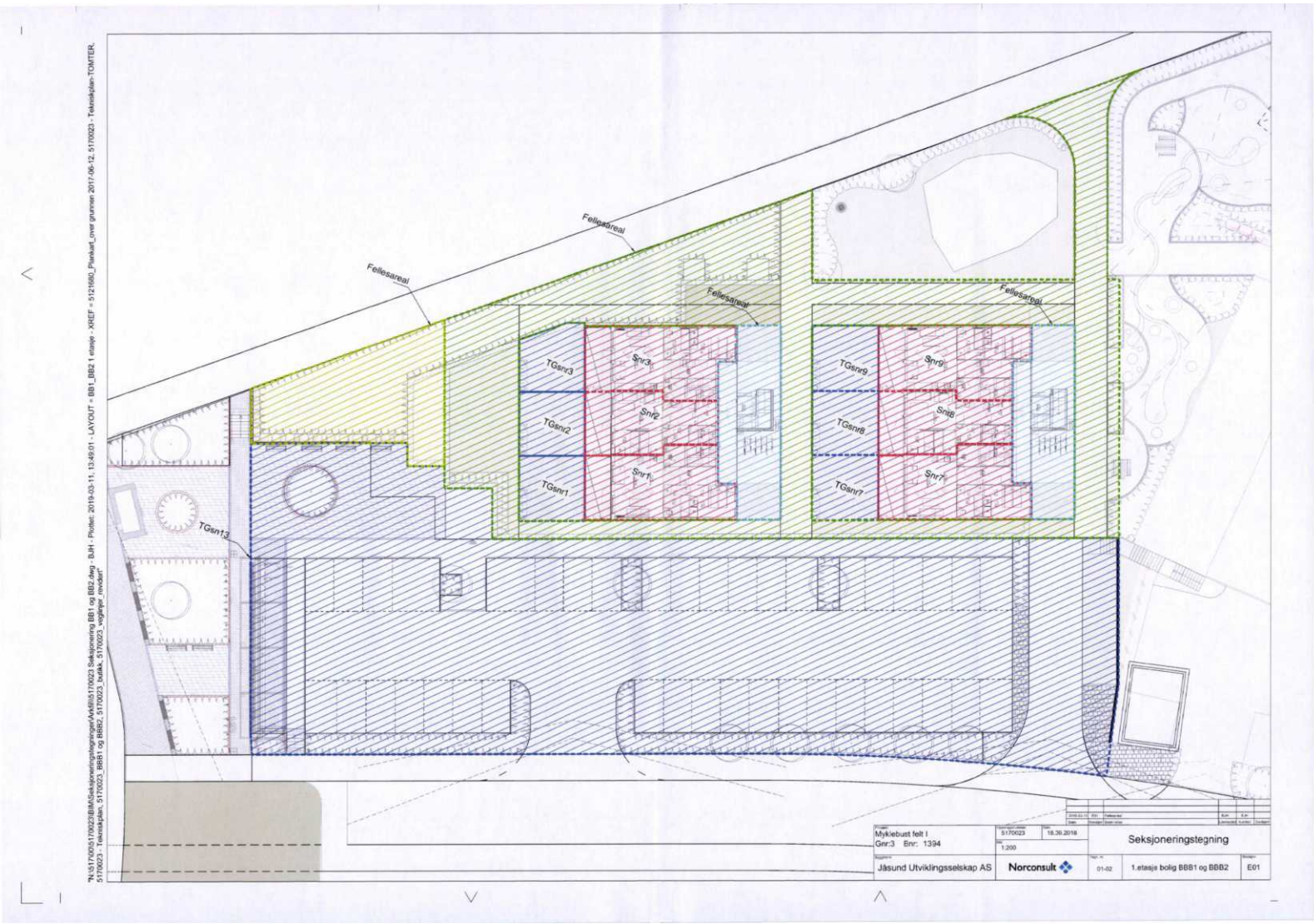
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

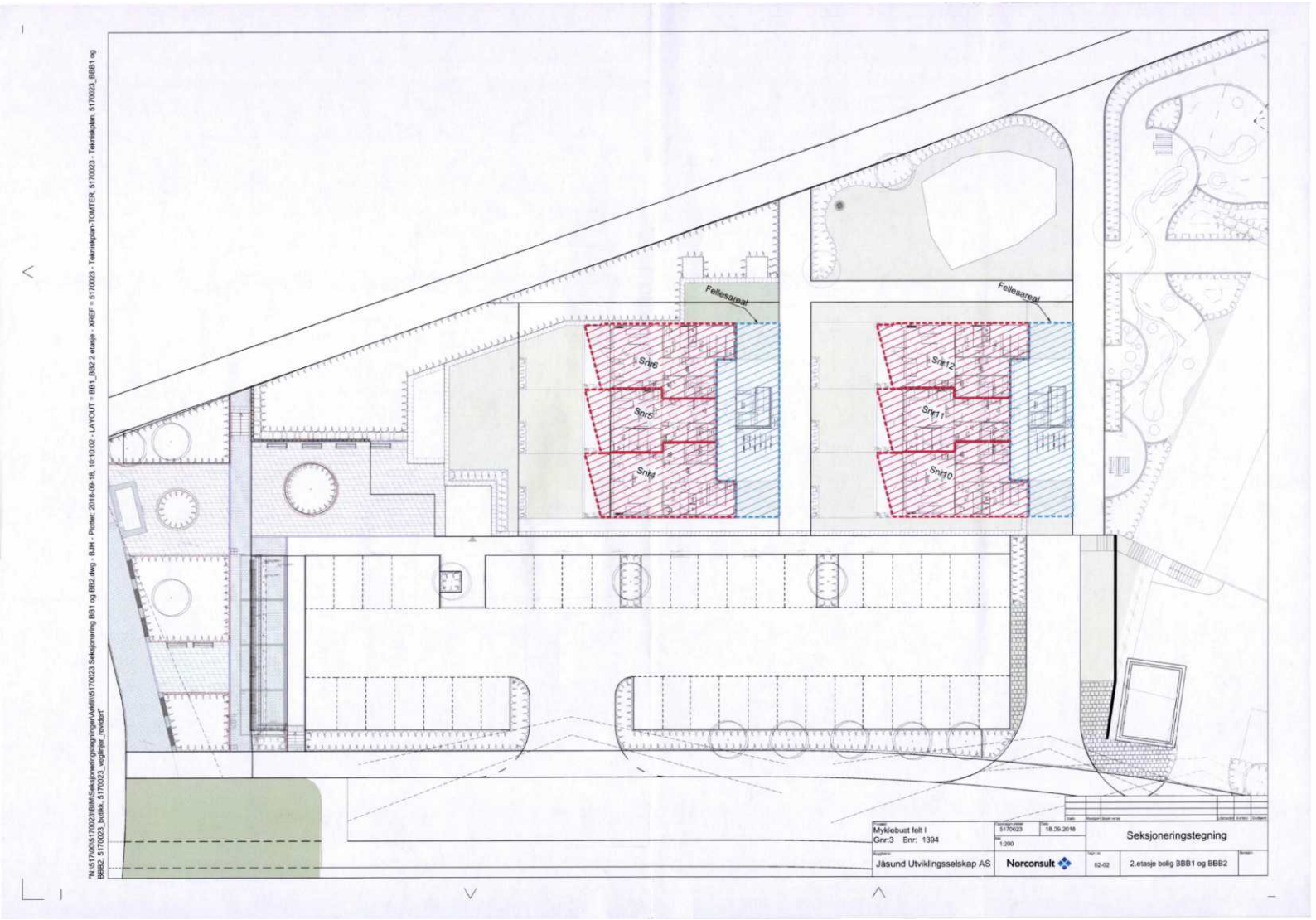
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.18	Svein Brattebø


Sola kommune
Situasjonskart
3-1394, Myklebust
25.03.2019
Målestokk 1:700
Ragnar Rossavik
N
Y 303310
Y 303240
X 6539050
X 6539120
3/1133
3/1233
3/1487
3/804
3/1394/13
3/1394/1
3/1394/2
3/1394/3
3/1394/7
3/1394/8
3/1394/9
3/1378
3/269
3/1394
3/35
3/1133
3/1443
3/31
3/1
3/1455
3/1440
3/1126


Snr13
Myklebust felt I
Gnr: Bnr:
5170023
18.09.2018
1:200
Seksjoneringstegninger
REMA 1000
Norconsult
01-01
U. etasje butikk BF


Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
TGsnr3
TGsnr2
TGsnr1
Snr3
Snr2
Snr1
TGsnr9
TGsnr8
TGsnr7
Snr9
Snr8
Snr7
TGsn13
Myklebust felt I
Gnr:3 Bnr: 1394
5170023
18.09.2018
1:200
Seksjoneringstegning
Jåsund Utviklingsselskap AS
Norconsult
01-02
1.etasje bolig BBB1 og BBB2
E01


Fellesareal
Fellesareal
Snr6
Snr5
Snr4
Snr12
Snr11
Snr10
Mykiebust felt I
Gnr:3 Bnr: 1394
5170023
18.09.2018
1:200
Seksjoneringstegning
Jåsund Utviklingsselskap AS
Norconsult
02-02
2.etasje bolig BBB1 og BBB2

985204470

K. Lyng 02.12.22

Erklæring

Undertegnede, Øster Hus AS org nr. 986 943 463, er iht. generalfullmakt fra hjemmelshaver Jåsund Utviklingsselskap AS, org.nr. 989 301 977, rettmessig eier til følgende eiendommer:

Gnr 3, bnr. 1394, snr. 1-12 i Sola kommune.

Undertegnede erklærer med dette følgende rettighetsforhold vedrørende ovennevnte eiendommer:

- Sola kommune org.nr. 948 243 113, Lyse AS org.nr. 980 001 482 (~~samt evt. andre selskaper i Lyse-konsernet~~) og Telenor ASA org.nr. 982 463 718 (~~samt evt. andre selskaper i Telenor-konsernet~~), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.

  * utgår. K. Lyng 02/12/22

- Sola kommune org.nr. 948 243 113, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).

- Sola kommune org.nr. 948 243 113, har rett til å ha stående, vedlikeholde, og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.

- Eiendommer med felles private vann-, avløps- og fjernvarmeledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.

- Den som til enhver tid er eier av ovennevnte eiendommer har pliktig medlemskap i feltets velforening.

Sandnes, den 15.11. 2022

Øster Hus AS, org.nr. 986 943 463
iht. generalfullmakt fra Jåsund Utviklingsselskap AS

***

SAMTYKKE

Øster Hus AS, org.nr. 986 943 463 som har tinglyst urådighet i ovennevnte eiendommer, samtykker med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Sandnes den 15.11. 2022

Njål Østerhus
for Øster Hus AS, org.nr. 986 943 463

Doknr: 1396515 Tinglyst: 08.12.2022
STATENS KARTVERK

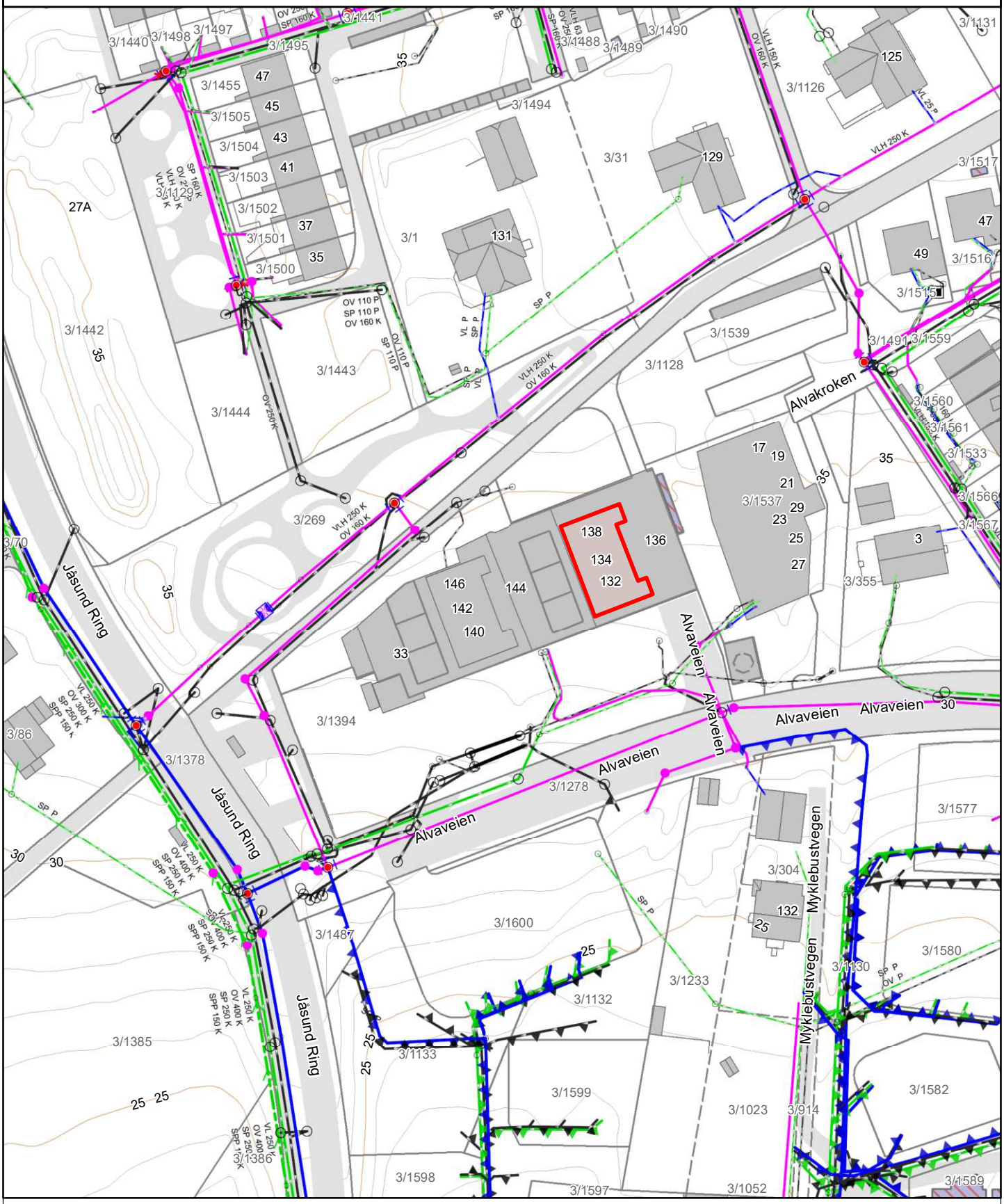
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Alvakroken 136, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1394/0/12
Dato: 2026-02-09
Målestokk: 1:1,000

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



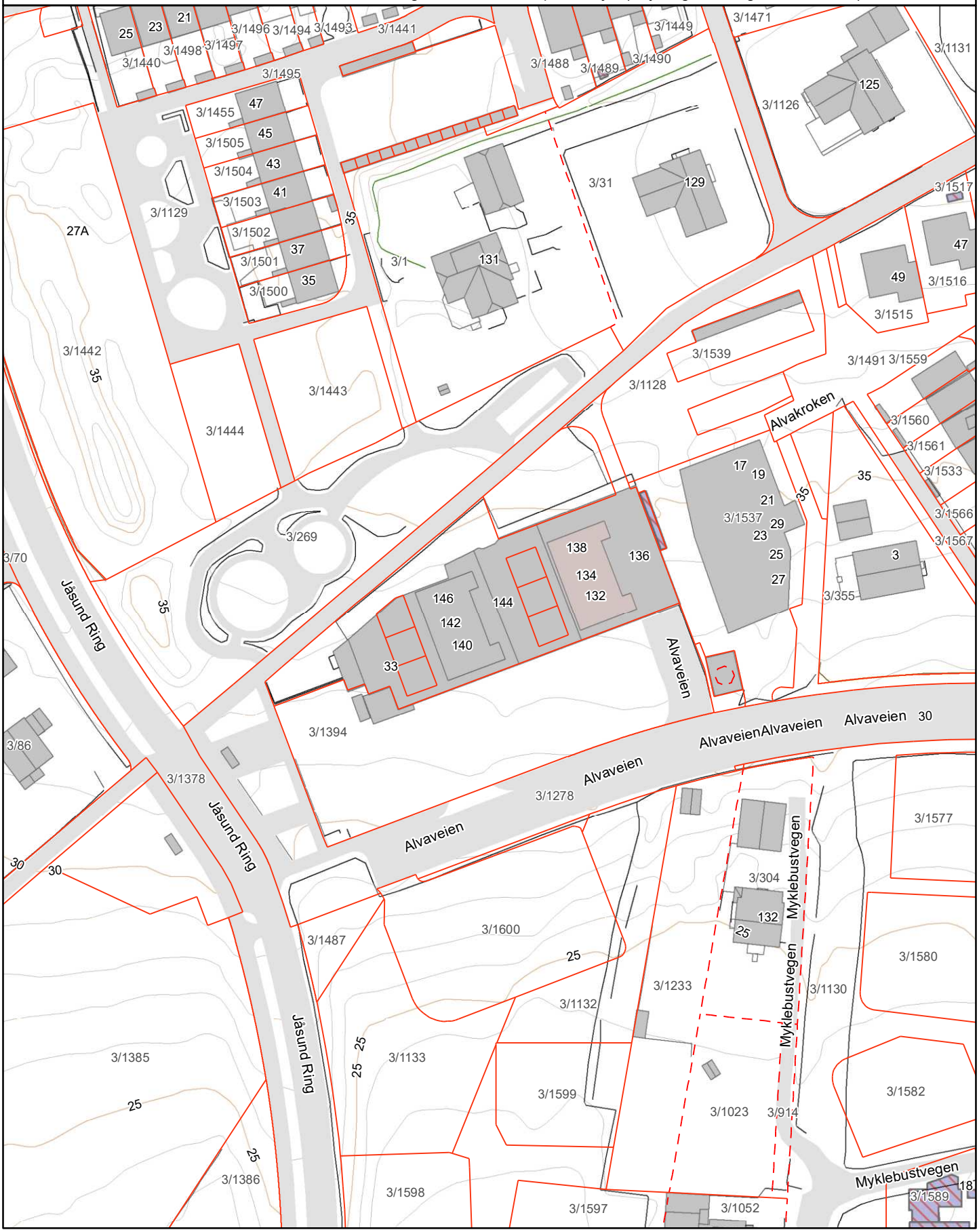
Grunnkart

Adresse: Alvakroken 136, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1394/0/12
Dato: 2026-02-09
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alvakroken 136, 4057 Tananger
Gnr. 3, Bnr. 1394, Snr. 12, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
