



PRIVATMEGLEREN

TRONHOLBERGET 53

Vedlegg

Arealoppmålingsrapport

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Arealmålingsrapport

📍 Tronholberget 53, 4051 SOLA

📖 SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 1575



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 12301-3943

Eiendomsverdi ref nr: TQ1045

Foretak: Rogaland Takspartner AS



Gyldig rapport
24.06.2026

Medlem av



Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

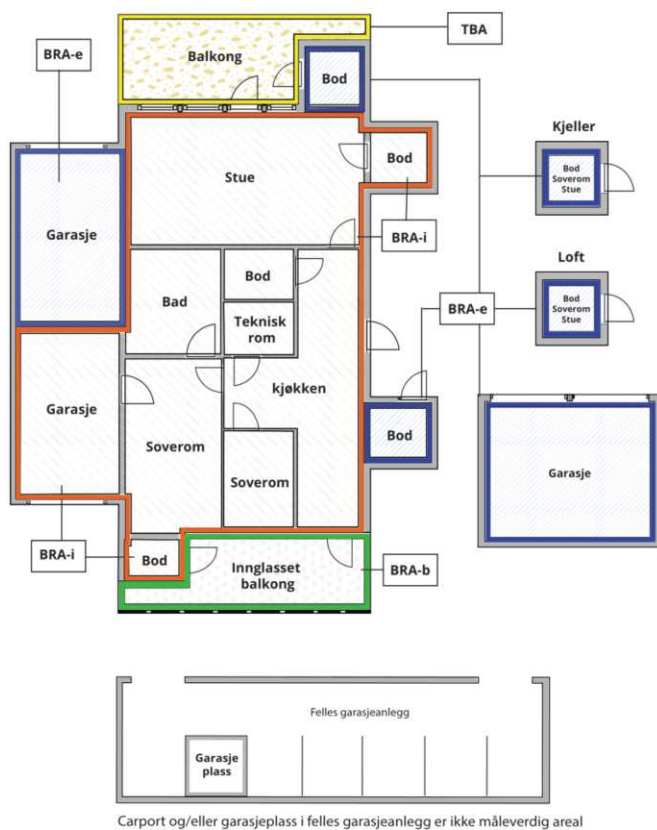
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	45			45	13
2. Etasje	51			51	11
1. Etasje	55			55	13
SUM	151				37
SUM BRA	151				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.6.2026	12:00:00	14:00:00	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1575		135.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tronholberget 53

Hjemmelshaver

Skadberg Allè 55 AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

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](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt

itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Boligen/leiligheten er kun målt opp. Det er ikke foretatt vurdering av tilstand eller vurdert bruk av rom opp mot tegninger.

VEDTEKTER
for
SKADBERG ALLÈ DRIFTSFORENING
(fastsatt 12.12.2024 i forbindelse med stiftelse av foreningen)

§ 1

Navn

Driftsforeningens navn er Skadberg Allè Driftsforening, heretter kalt «**Foreningen**».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2

Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til eiendommer og områder definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning, drift og øvrige fellesfunksjoner for medlemmene, herunder inngå avtaler for leveranse av fellestjenester.

§ 3

Foreningens ansvarsområde

Foreningens ansvarsområde omfatter eiendommen gnr. 32, bnr. 1236, i Sola kommune, heretter kalt «**Utomhuseiendommen**», som består av fellesareal for boligsameiene med gnr. 32 bnr. 1540 og rekkehusene med gnr. 32 bnr 1377-1382, gnr 32 bnr 1541-1545, gnr 32 og bn og gnr 32 bnr 1555-1583.

Eiendommen består av grøntområder, veiarealer, lekeplasser, parkeringsplasser og arealer i og rundt eiendommene nevnt i § 3. Se vedlegg 1.

Utomhuseiendommen omtales samlet som «**Felleseiendommen**» i det følgende. Kart som viser Utomhuseiendommen, boligsameiene og rekkehus/eneboliger er tatt inn som vedlegg 1 til vedtektene.

§ 4

Fysisk bruk av Felleseiendommen

Det enkelte medlem av Foreningen har lik rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke de. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5

Bruksrett til trapperom

På Foreningens eiendom har gårds- og bruksnummer 32/1535, videre omtalt som Garasjesameiet, tinglyst adkomsrett til og rett til å benytte tre trapperom, slik det fremkommer av Vedlegg X. Garasjesameiet har også rett til å gjennomføre drifts-, vedlikeholds- og utskiftningstiltak for å ivareta bruksretten til trapperommene. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i sameiets eiendom, skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet, evt. skader skal erstattes. Garasjesameiet skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene som følge av utøvelse av rettighetene til trapperommene.

§ 6

Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§ 7

Medlemskap

Foreningens medlemmer er alle eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiene eller boligeiendommer innenfor foreningens ansvarsområde, omtalt som «**Prosjekt Skadberg Allé**», jf. § 3.

Alle som nevnt over har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

§ 8

Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som Foreningen har og fordeles på medlemmene.

§ 9

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Medlemmene representeres i årsmøtet ved styret i sitt respektive boligsameie. Styret i boligsameiene utøver medlemmenes forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtet.

Utbygger Skadberg Allè 55 S (heretter omtalt som «**Utbygger**») representerer eiendommer under utbygging, men har ikke stemmerett.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

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

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap
- Valg av styre
- Vederlag til styret
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til medlemmene. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 10

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 10% eller flere av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8

§ 11

Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 10 % av medlemmene være representert.

Hvert medlem har 1 stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 12

Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Foreningens styre består av en styreleder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Sameiermøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styret velges av sameiermøtet, der styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 13

Styrets adgang til å forplikte Foreningen

Foreningen forpliktes utad av styret ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

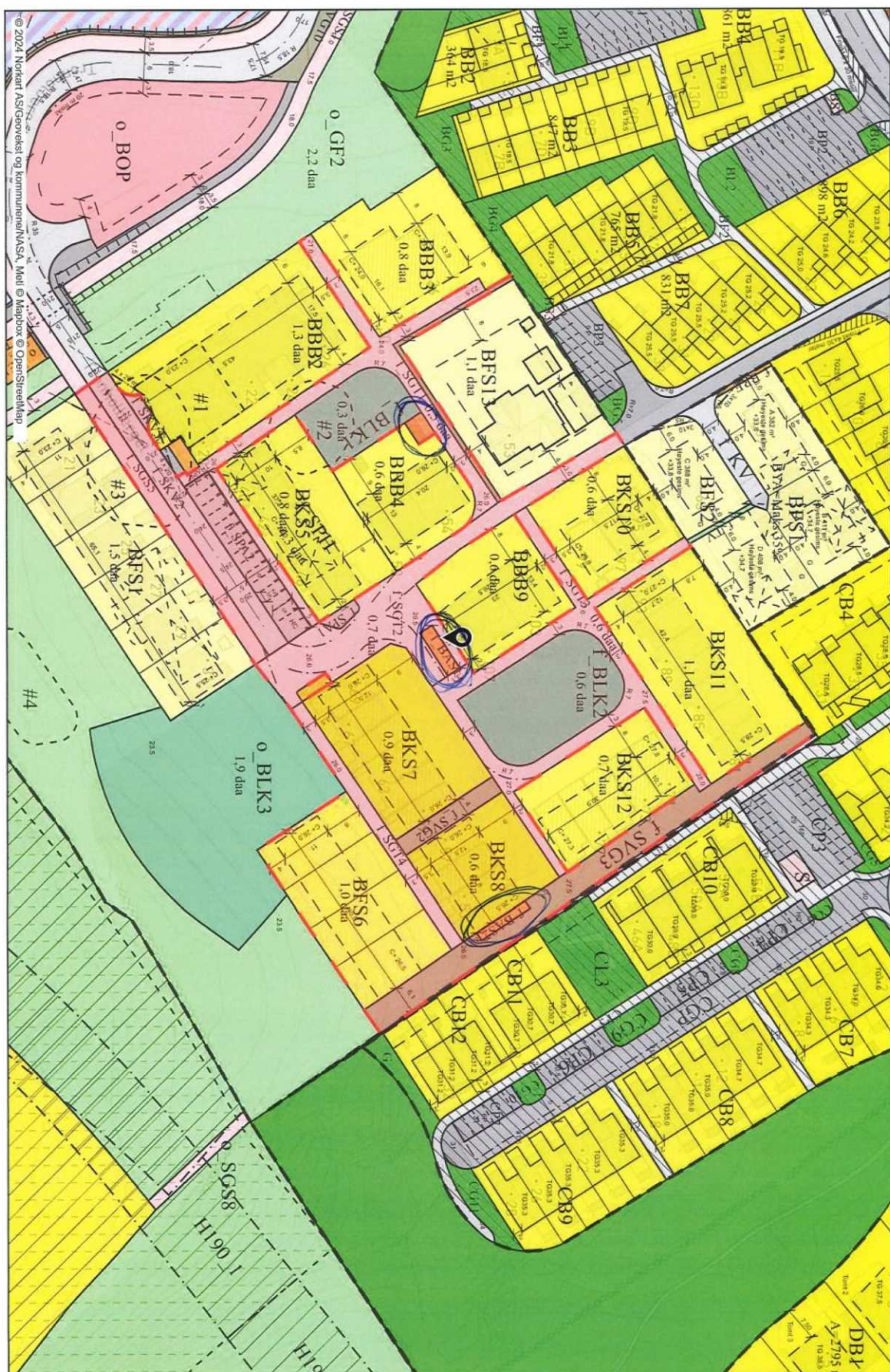
I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, derunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 14

Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Sør-Rogaland tingrett som eneste verneting.

ooOoo





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 10007

SKADBERG ALLÉ DRIFTSFORENING

Velkommen til årsmøte i SKADBERG ALLÉ DRIFTSFORENING

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 20:00, Snap Drive (ved Obs Mariero).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøte er gjennomført, vil vi komme med litt informasjon angående vedtekter, årshjul o.l.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Budsjettforslag, fastsettelse av kontigent

Med vennlig hilsen,

Styret i SKADBERG ALLÉ DRIFTSFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Oda Kristine Hagalid Soma er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Oda Kristine Hagalid Soma foreslått. Som protokollvitner ble [eier] som møter på årsmøte foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12.000,-

Styret vedtar på et styremøte fordelingen av godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12.000,- Styret vedtar på et styremøte fordelingen av godtgjørelsen.

Sak 6

Budsjettforslag, fastsettelse av kontigent

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her kommer foreløpig regnskap for i år, og forslag til videre budsjett.

For å opprette en likviditet for skadbergs allés driftsforening, ble fastsettelse av kontigent den prisen den ble.

Etter å ha kommet i gang, kommer to forslag for videre kontigent.

Kontigentforslag:

1. Kontigens fastsettes 300,- i måneden til neste årsmøte i april 2026.

2. Kontigent fastsettes med 300,- i måneder ut august og endres til 100,- i måneden fra og med september 2025.

Forslag til vedtak

Vi går for forslag 2. Kontigent fastsettes med 300,- i måneder ut august og endres til 100,- i måneden fra og med september 2025. Budsjettet godkjennes.

Forslag for driftsforeningen

	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 1. 2025	Budsjettforslag 2. 2025	Budsjett 2026
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	60000	180000	140000	60000
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	0	0		0
INNTEKTER	60000	180000	140000	60000
PERSONALKOSTNADER	0	0		0
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0		0
STYREHONORAR	0	0		0
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	0	12000	12000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR		0		
6710 Forretningsførerhonorar	-35000	-35000	-35000	-35000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	0		0
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	0	0		0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	0	0		
6601 Drift/vedl.hold bygninger	0	-20000	-20000	-20000
6640 Kostnader dugnader	-5000	-5000	-5000	-5000
FORSIKRINGER	0	0		
7500 Forsikringspremie	0	0		
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	0	0		
6590 Annet driftsmateriale	0	0		
6780 Snørydding	-10000	-10000	-10000	-10000
7780 Velferdskostnader	0	0		
DRIFTSKOSTNADER	0	0		
DRIFTSRESULTAT	0	0		
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
RESULTAT	10000	122000	82000	-10000
ENDRING LIKVIDITET	0	0		72000

Fullt utbygd

100800

0

100800

0

0

0

0

-35000

0

0

-20000

-5000

-10000

30800

0

Protokoll til årsmøte 2025 for SKADBERG ALLÉ DRIFTSFORENING

Organisasjonsnummer: 934853164

Møtet ble avholdt 23. april kl. 20:00, Snap Drive (ved Obs Mariero).

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret er enig, og møteleder er godkjent.

Forslag til vedtak:

Oda Kristine Hagalid Soma er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Godkjent.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mari Enge foreslått. Som protokollvitner ble [eier] som møter på årsmøte foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hagalid, Oda Kristine (14.03.1990), 03.05.2025
- Enge, Mari (09.11.1995), 04.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12.000,-
Styret vedtar på et styremøte fordelingen av godtgjørelsen.

Styrets innstilling

Vedtatt.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 12.000,- Styret vedtar på et styremøte fordelingen av godtgjørelsen.

✓ Vedtatt.

6. Budsjettforslag, fastsettelse av kontigent

Her kommer foreløpig regnskap for i år, og forslag til videre budsjett.

For å opprette en likviditet for skadbergs allés driftsforening, ble fastsettelse av kontigent den prisen den ble.
Etter å ha kommet i gang, kommer to forslag for videre kontigent.

Kontigentforslag:

1. Kontigens fastsettes 300,- i måneden til neste årsmøte i april 2026.
2. Kontigent fastsettes med 300,- i måneder ut august og endres til 100,- i måneden fra og med september 2025.

Styrets innstilling

Feil i styretshonnar i budsjett. Må være minus 12 000. Forsamlingen er enig i forslag 2.

Forslag til vedtak:

Vi går for forslag 2. Kontigent fastsettes med 300,- i måneder ut august og endres til 100,- i måneden fra og med september 2025. Budsjettet godkjennes.

✓ Vedtatt.



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

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

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Skadberg Allé Garasjesameie.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

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

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

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

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

**3
Formål**

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

**§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12

Ordensregler

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

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

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

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

§ 13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 14

Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17

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

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

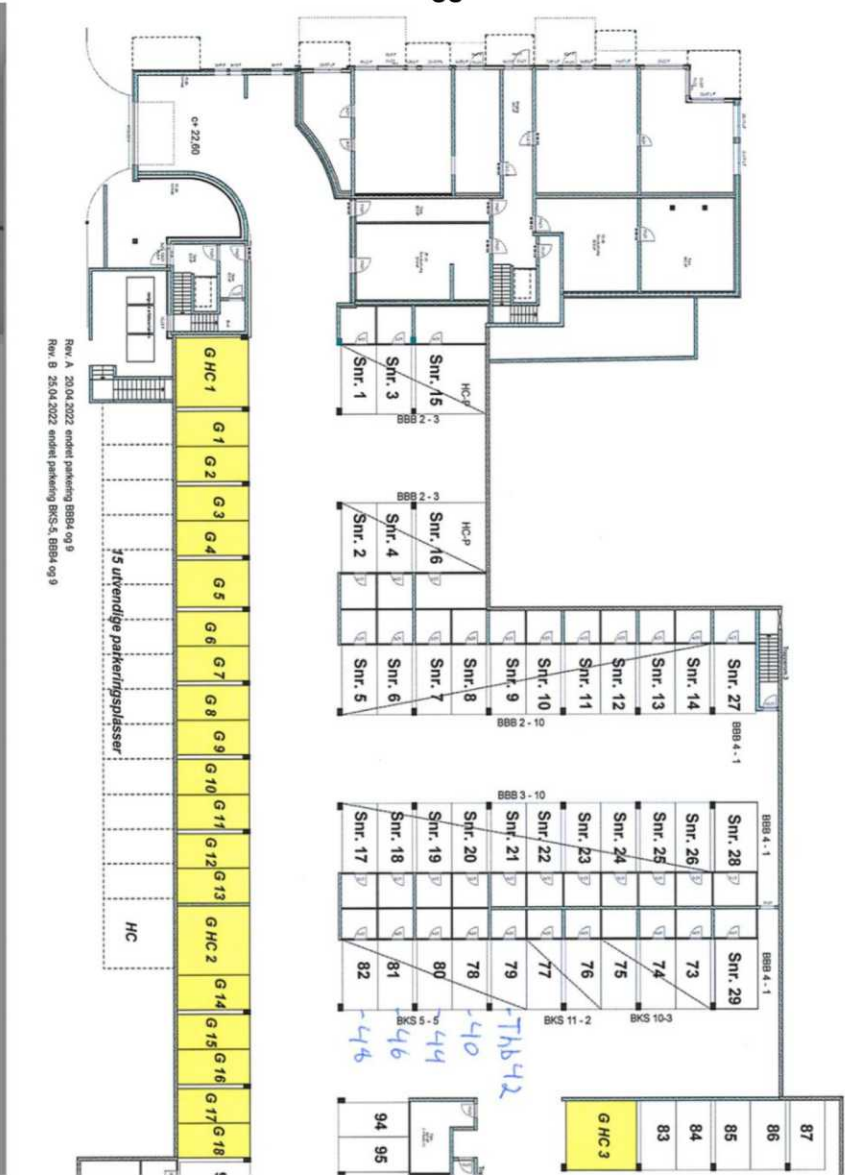
§ 20

Sameieloven

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

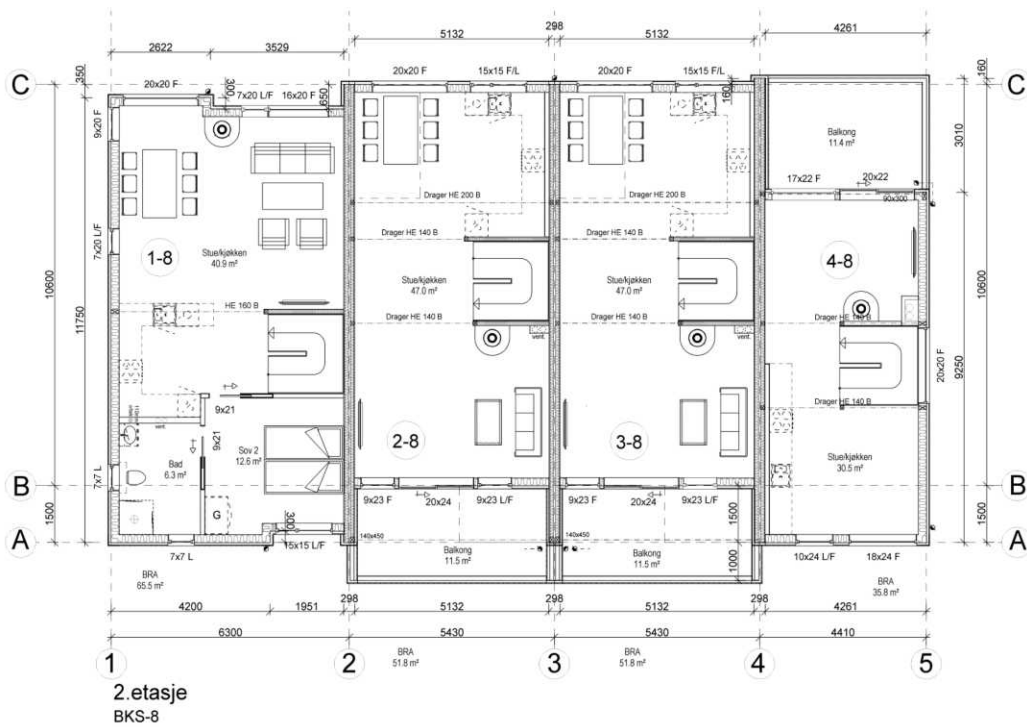
ooOoo

Vedlegg 1

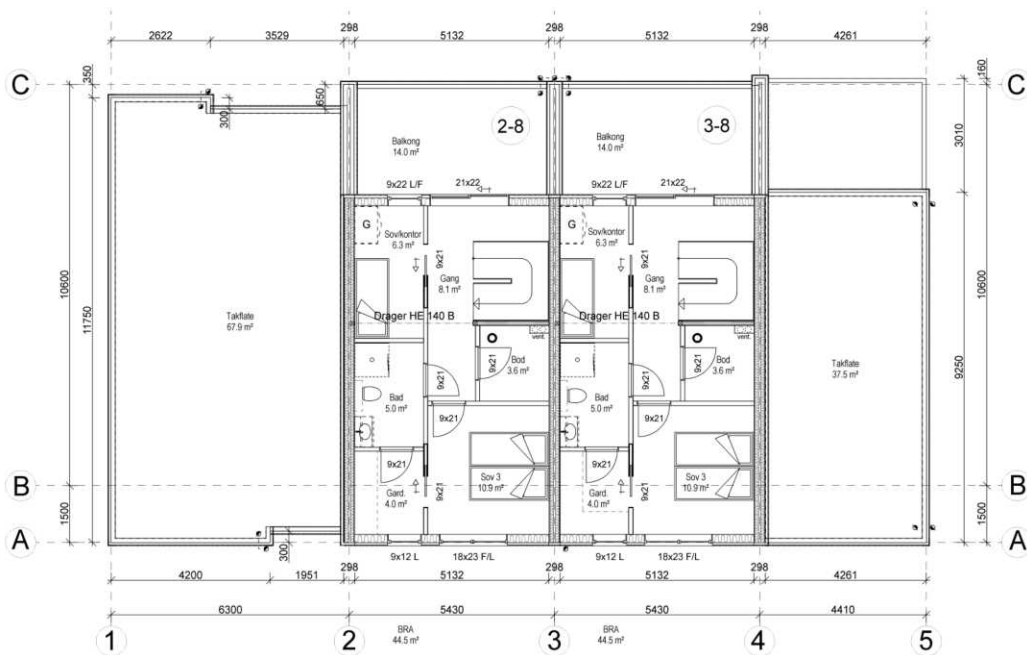




 Sola kommune		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Vår ref: 23/884			
Ansvarlig søker: Stav Arkitekter As Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER		Tiltakshaver: Skadberg Allè 55 As Postboks 21 4097 SOLA			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR					
Adresse: Tronholberget 51 og 53		Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1574, 1575	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Rekkehus					
Vedtaksdato 24.06.2026		Saksnummer 23/884			
Vi visert til søknad om midlertidig brukstillatelse datert		19.06.2026			
På bakgrunn av søknad om brukstillatelse, og under forutsetning av at arbeidene forøvrig er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven (pbl.) med underliggende regelverk, gis det i henhold til pbl. § 21-10 midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak.					
		Hele tiltaket			
☒		Følgende del av tiltaket		Tronholberget 51 og 53	
Ferdigattest må søkes om når nedenstående arbeid er utført.					
• Tronholberget 55 og 57					
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			☒ JA	☐ NEI	☒ x
Frist for søknad om ferdigattest 01.09.2026					
Merknader: Ferdigmelding for sanitærarbeider må innsendes til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk. Stikningsdata sendes på SOSI-fil til Sola kommune, seksjon byggesak. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Det er søkers ansvar at byggeprosjektet avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.					
Gebyr: Faktura i henhold til gebyrregulativ blir ettersendt.					
Sted Sola	Dato 24.06.2026	Stempel/underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



A 09.01.2023 he		DINA DESIGN SYSTEM	
STAV ARKITEKTER BYGG SERVICE AS	Tilakshaver:	Skadberg Alle	Dato: 03.10.2022
	Byggeplatt:	BKS-8	Tegn:
	Kommune:	Sola	Prosjekt nr.:
	Gr. 32	Bnr. 1236	MÅL: 1 : 100
	Plan 2. etg		Tegn nr. 503
© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.			Skadberg Alle BKS-8



3. etasje
BKS-8

A 09.01.2023 he

DINA DESIGN SYSTEM

STAV ARKITEKTER
BYGG SERVICE AS

Tilakshaver: Skadberg Alle

Byggeplass: BKS-8

Kommune: Sola

Gr: 32

Plan 3.etg

Bnr: 1236

MÅ: 1 : 100

Dato: 03.10.2022

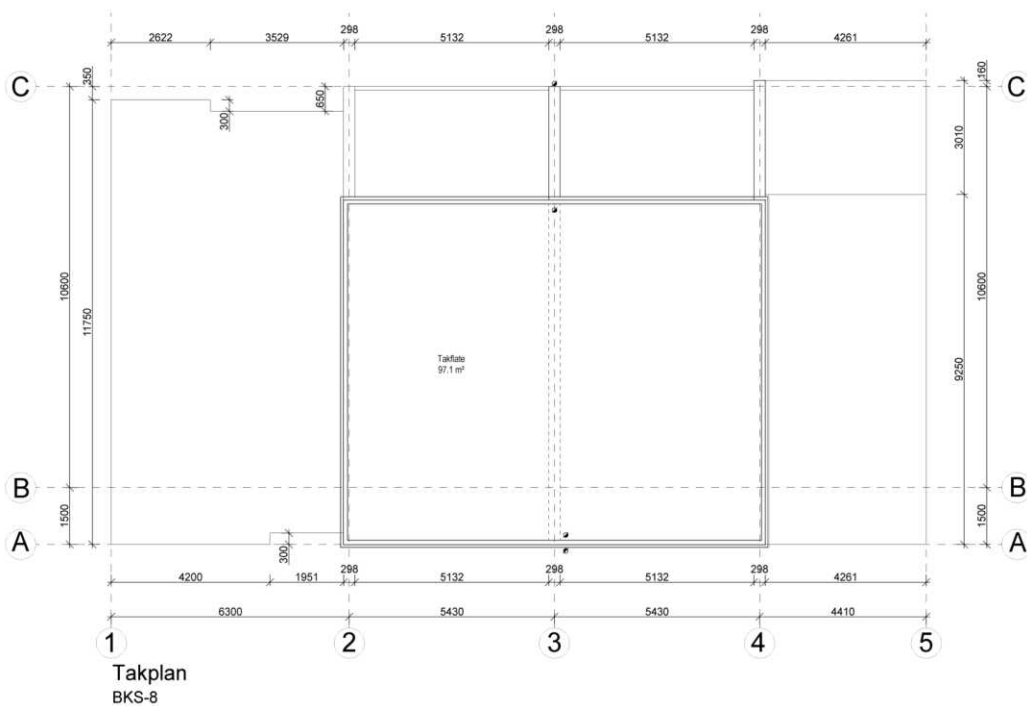
Tegn:

Prosjekt nr:

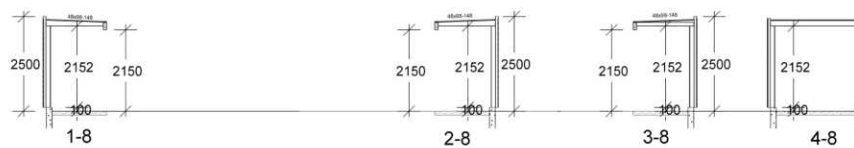
Tegn nr: 504

Skadberg Alle BKS-8

© Tegningen er beskyttet i.s.t. lov om opphavsrett.



A		09.01.2023 he			
STAV ARKITEKTER BYGG SERVICE AS	Tilakshaver:	Skadberg Alle			Dato: 03.10.2022
	Byggeplass:	BKS-8			Tegn:
	Kommune:	Sola			Prosjekt nr.:
	Gr: 32	Bnr: 1236	Mål: 1 : 100		Tegn nr. 505
	Takplan 4.etg				Skadberg Alle BKS-8
© Tegningen er beskyttet i.s.t. lov om opphavsrett.					



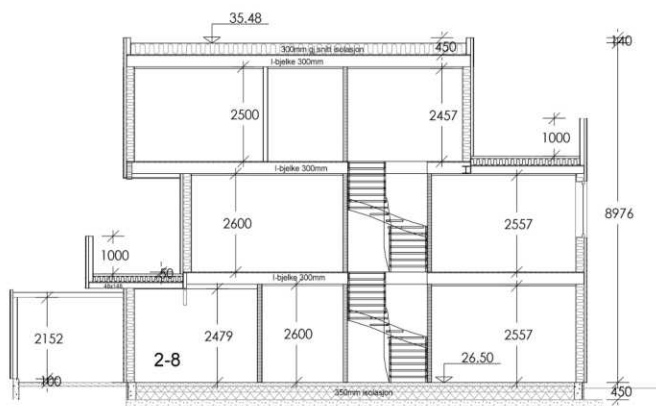
Snitt G-G

A 09.01.2023 he

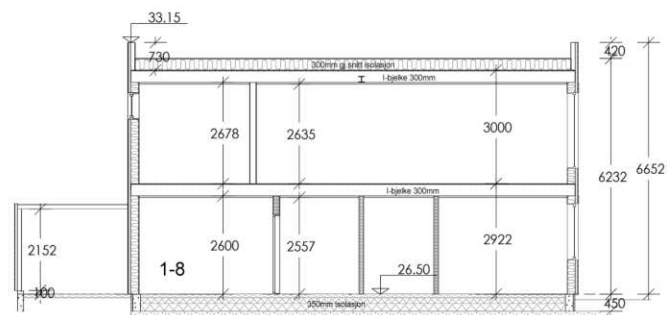
DATA DESIGN SYSTEM

STAV ARKITEKTER	Tilakshaver:	Skadberg Alle	Dato:	03.10.2022
	Byggeslass:	BKS-8	Tegn:	
BYGG SERVICE AS	Kommune:	Sola	Prosjekt nr.:	
	Gnr:	32	Tegn.nr.:	508
	Bnr:	1236		Skadberg Alle BKS-8
	Mak:	1 : 100		
	Snitt G			

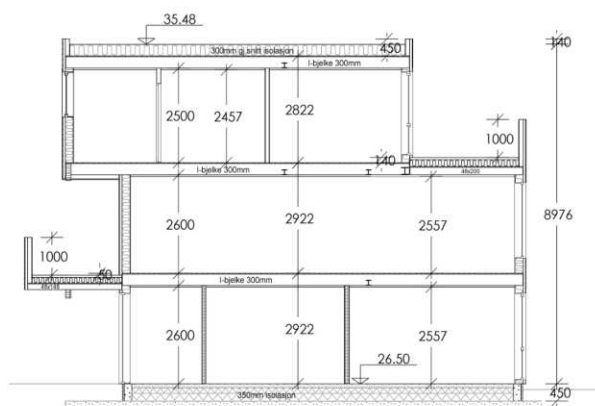
Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



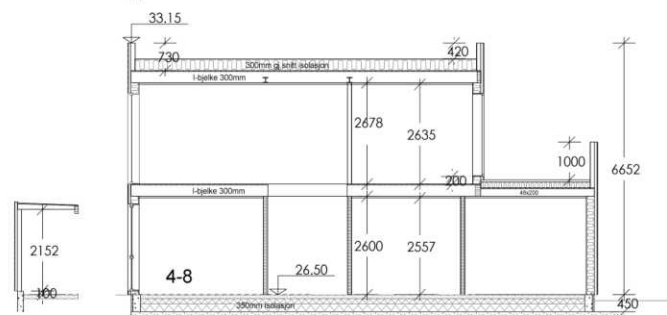
Snitt C-C



Snitt A-A

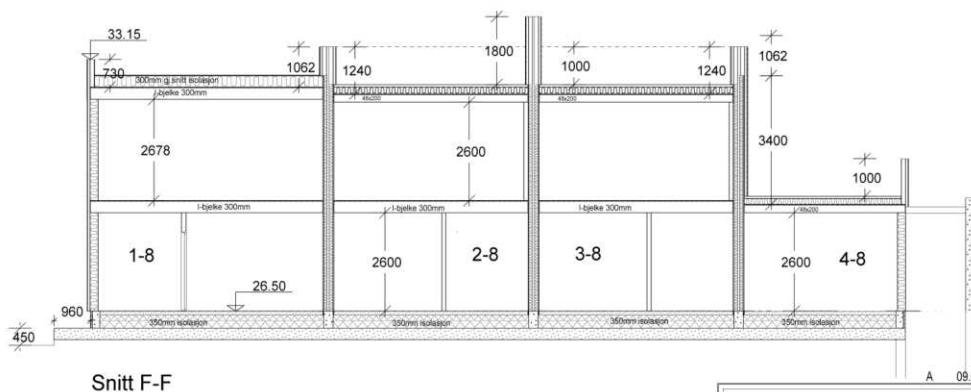
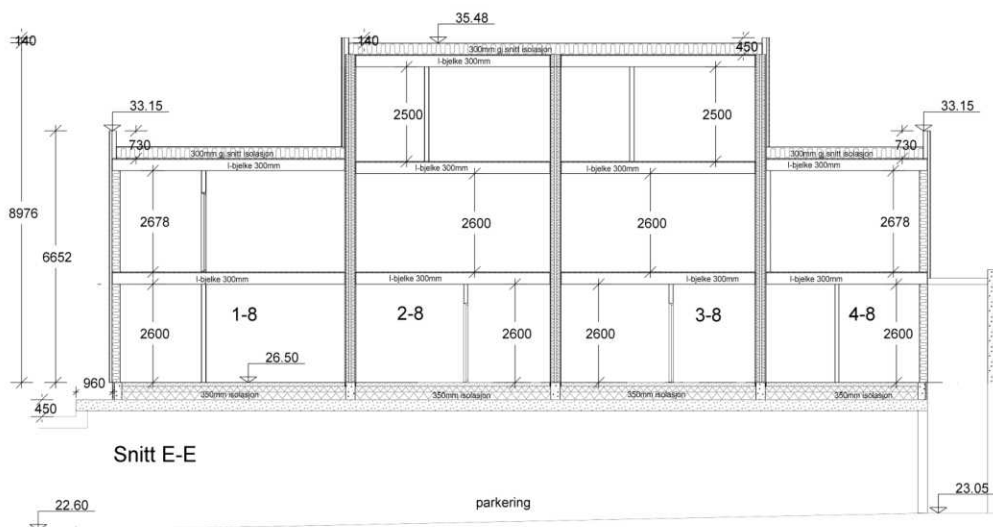


Snitt B-B



Snitt D-D

A 09.01.2023 he		DINA DESIGN SYSTEM	
STAV ARKITEKTER		Tilakshaver: Skadberg Alle	Dato: 03.10.2022
BYGG SERVICE AS		Byggeplass: BKS-8	Tegn:
		Kommune: Sola	Prosjekt nr:
		Gr: 32 Bnr: 1236 MÅ: 1 : 100	Tegn nr: 506
© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.		Snitt A-B-C-D	Skadberg Alle BKS-8



A 09.01.2023 he		DINA DESIGN SYSTEM	
STAV ARKITEKTER		Tilakshaver: Skadberg Alle	
BYGG SERVICE AS		Byggeplass: BKS-8	
		Kommune: Sola	
		Gr. 32 Bnr. 1236 MÅ: 1 : 100	
		Snitt E-F	
		Dato: 03.10.2022	
		Tegn:	
		Prosjekt nr.:	
		Tegn nr. 507	
		Skadberg Alle BKS-8	



- Tak
- Trapphus
- Terasse
- Overbygd
- Boder

- Fast dekke
- Gress
- Renovasjon
- Gatetun
- Vei

- Trapp / Ramp
- Murrekkverk H: 1m
- Inngang
- Innkjørsel

- Teiggrense
- Bygggrense
- Parkering



H	Søknad om rammetillatelse BKS7 og BKS8	HE	HB	13.02.2023
F	Søknad om rammetillatelse BBB3 og BBB9	HE	TRG	18.03.21
D	Søknad om rammetillatelse	HE	TRG	01.10.19
B	Nabovarsel			28.06.19
Rev.	Revisjonen gjelder			Uttørt Kontr. Dato

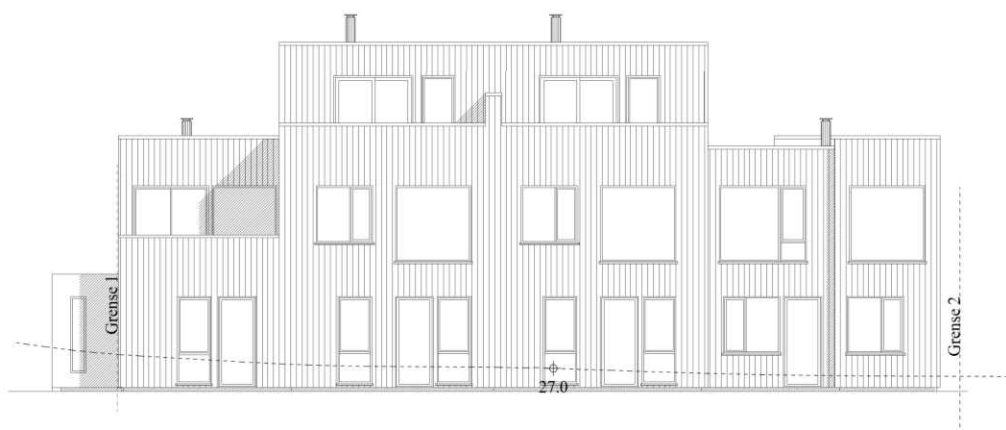
Skadberg allé
Sola kommune - Gnr. 32 Bnr. 1236

Situasjonsplan

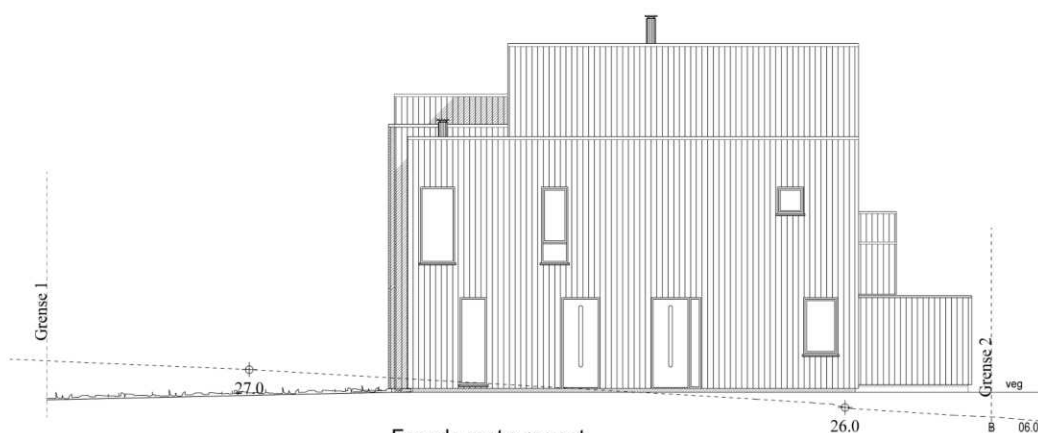
STAV ARKITEKTER

Målestokk	Dato	16.03.2018
1 : 500	Tegnet	H.Eiriks
Arkstarrelse	Kontroll	H.Bøe
Ferdiggrad	Prosj.nr.	20171041
Tegningsnr.	Prosjektleder	H.Bøe
B101		

Skadberg allé 55 AS



Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-vest

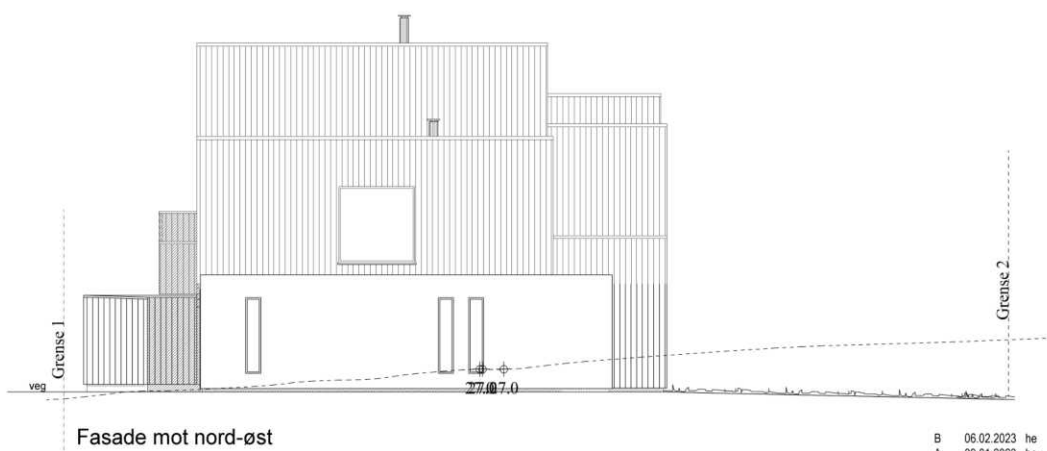
STAV ARKITEKTER
BYGG SERVICE AS

Tilakshaver: Skadberg Alle
Byggeklass: BKS-8
Kommune: Sola
Gnr. 32 Bnr. 1236 MÅL: 1 : 100
Fasade 3-4

DADA DESIGN SYSTEM

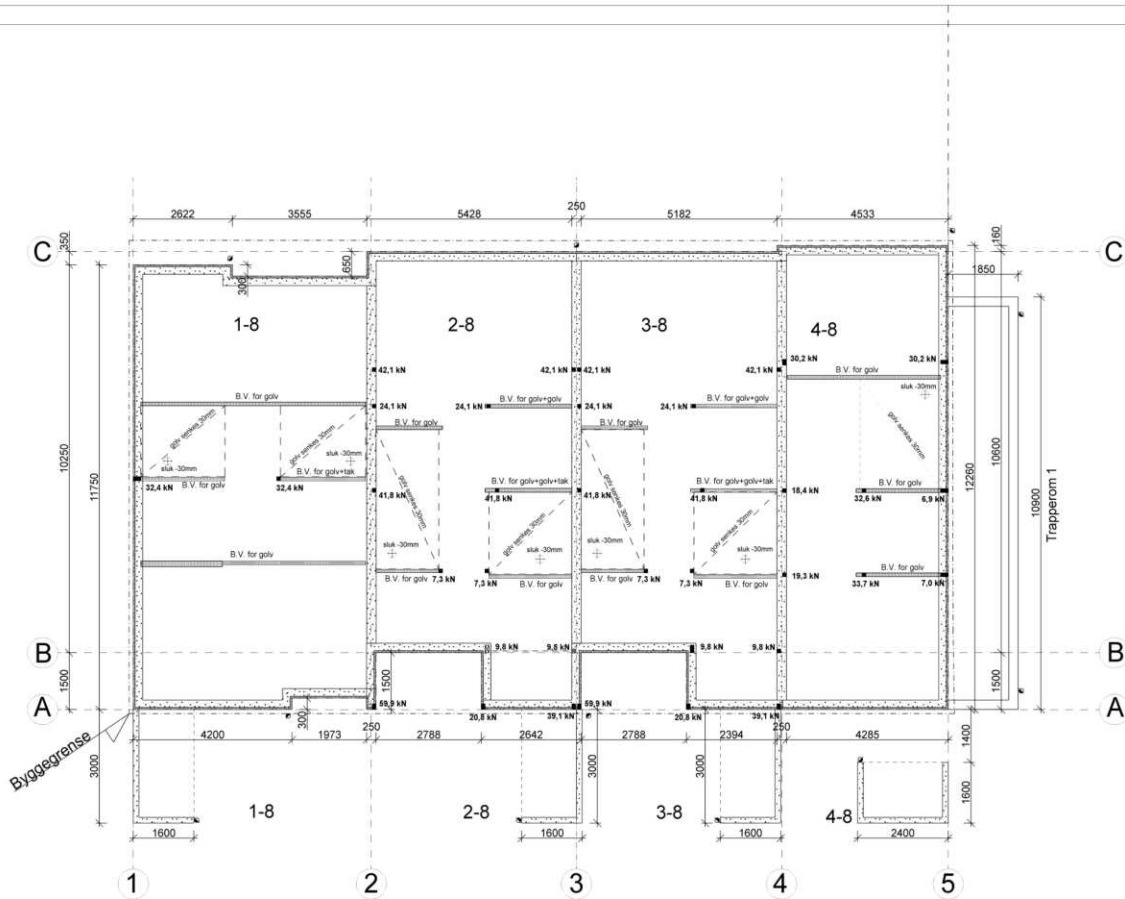
Dato: 03.10.2022
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn nr.: 510
Skadberg Alle BKS-8

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.



B	06.02.2023	he	STAV ARKITEKTER	Tilakshaver:	Skadberg Alle	Dato:	03.10.2022
	A	09.01.2023		he	Byggeplass:		
BYGG SERVICE AS				Kommune:	Sola	Prosjekt nr.:	
				Gr. 32	Bnr. 1236	Mål: 1 : 100	Tegn nr. 509
				Fasade 1-2			Skadberg Alle BKS-8

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Fundamentplan
BKS-8

A 09.01.2023 he		DATA DESIGN SYSTEM	
STAV ARKITEKTER		Tittelshver: Skadberg Alle	
BYGG SERVICE AS		Byggesjess: BKS-8	
		Kommune: Sola	
		Ger: 32 Bnr: 1236 MÅ: 1: 100	
		Fundamentplan	
		Date: 03.10.2022	
		Tegn:	
		Prosjekt nr:	
		Tegn nr: 501	
		Skadberg Alle BKS-8	

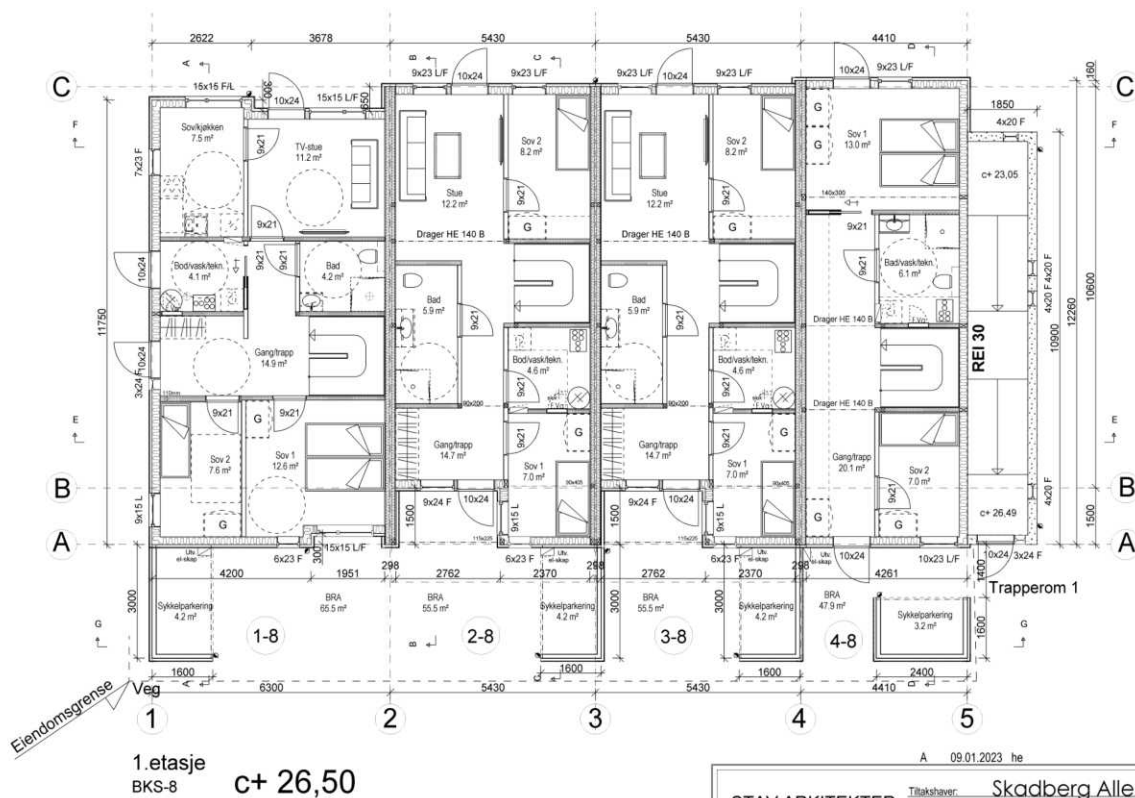
Arealberegninger i hht. NS 3940	BRA kvm Pr etasje
1. etasje	65,5
2. etasje	65,5
SUM :	131,0
BYA :	74,8

Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	BRA kvm Apert over- byggt areal
1. etasje	55,5	3,9
2. etasje	51,8	7,5
3. etasje	44,5	
SUM :		163,2
BYA :		66,7

Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	BRA kvm Apert over- byggt areal
1. etasje	55,5	3,9
2. etasje	51,8	7,5
3. etasje	44,5	
SUM :		163,2
BYA :		66,7

Arealberegninger i hht. NS 3940	BRA kvm Pr etasje
1. etasje	47,9
2. etasje	35,8
SUM :	83,7
BYA :	56,0

	BRA kvm
Total SUM :	541,1
Total BYA :	264,2



A 09.01.2023 he		DINA DESIGN SYSTEM	
STAV ARKITEKTER		Tilskjaver:	Skadberg Alle
BYGG SERVICE AS		Byggesjess:	BKS-8
Gr. 32 Bnr. 1236 Mål: 1 : 100		Kommune:	Sola
Plan 1.etg		Prosjekt nr.:	502
		Tegn nr.:	502
		Skadberg Alle BKS-8	

Detaljplan for Varaberg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0554

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1.00 FORMÅLET MED PLANEN

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

Området reguleres til følgende formål:

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

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

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

- Kjøreveg
- Gatetun/gågate

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

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

- Friområde

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Frisiktsoner

BESTEMMELESOMRÅDER (pbl § 12-7)

- Utforming
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

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

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

§ 2.01 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

§ 2.02 Utomhusplan fellesarealer og friområder

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

§ 2.03 Vann og avløp

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

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

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

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

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

§ 2.04 Støyskjerming

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

§ 2.05 Krav til bruk av kraner

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

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

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

§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.01 Tekniske planer og utomhusplan

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

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

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

§ 3.02 Skolekapasitet

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

§ 3.03 Adkomst til området

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

§ 3.04 Støyforhold

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

§ 3.05 Støving i anleggsperioden

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

§ 3.06 Krav til samtidig opparbeidelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.07 Kulturminner

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

§ 3.08 Overvannshåndtering

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

§ 4.00 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk

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

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

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

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

§ 4.02 Bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.

§ 4.03 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.04 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

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

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

§ 4.05 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

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

§ 4.06 Universell utforming

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

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

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

§ 4.07 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

§ 4.08 Utomhusplan

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

§ 4.09 Formingsveileder

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

§ 4.10 Planer for massehåndtering

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

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

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

§ 4.11 Overvann

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

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

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

§ 4.12 Støy

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

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

§ 4.13 Energi

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

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

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

§ 5.01 Delfelt BFS1 - Eneboliger

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

Boligen skal bygges som tilgjengelig bolig.

Minimum tomtebredde er 10,0 meter.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.02 Delfelt BBB2 - Boligblokk

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

Maksimalt tillatt BRA for BBB2 er 2200 m²

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

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

Alle leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger.

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

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

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

§ 5.03 Delfelt BBB 3 - Femmannsboliger

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

Maksimal tillatt BRA for BBB3 er 790 m².

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

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

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

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

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

§ 5.04 Delfelt BBB4 - Firemannsboliger

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

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA for BBB4 er 570 m².

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

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

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

§ 5.05 Delfelt BKS5 – Rekkehus

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

Maksimalt tillatt BRA for BKS5 er 650 m².

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

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

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

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

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

§ 5.06 Delfelt BFS6 - Eneboliger

Det tillates oppført fire eneboliger i to etasjer og sokkel.

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

Boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Minimum tomtebredde er 9,0 meter.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.07 Delfelt BKS7 – Rekkehus

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

Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 910 m².

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

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

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

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

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

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

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

§ 5.08 Delfelt BKS8 – Rekkehus

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

Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 600 m².

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

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

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

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

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

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

§ 5.09 Delfelt BBB9 - Firemannsboliger

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

Fire av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA for BBB9 er 630 m².

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

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

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

§ 5.10 Delfelt BKS10 – Rekkehus

Det tillates tre rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS10 er 380 m².

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

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

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

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

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

§ 5.11 Delfelt BKS11 – Rekkehus

Det tillates opptil syv rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS11 er 1040m².

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

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

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

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

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

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

§ 5.12 Delfelt BKS12 – Rekkehus

Det tillates seks rekkehus i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for BKS12 er 560 m².

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

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

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

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

§ 5.13 Delfelt BFS13 – Eksisterende enebolig- fortetting

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

Minimum halvparten av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

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

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

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

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

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

§ 5.14 BOP – Offentlig tjenesteyting

Det tillates bygg med formål offentlig tjenesteyting.

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

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

Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen.

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

§ 5.15 BKB - Forretning/kontor/tjenesteyting

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

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

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

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

Parkeringsplasser skal mykes opp med beplantning eller lignende.

§ 5.16 o_BE - Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon.

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

§ 5.17 o_BRE – Renovasjonsanlegg

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

o_BRE3 er areal avsatt til offentlig formål miljøstasjon med nedgravde containere

§ 5.18 f_BAS - Trapp/adkomst til nedgravd parkeringsanlegg

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

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

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

§ 5.19 f_BLK og o_BLK - Lekeplass

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

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

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

o_BLK3 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass.

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

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

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

§ 6.01 o_SKV og f_SKV - Kjøreveg

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

o_SKV1 skal være offentlig kjøreveg.

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

§ 6.02 f_SGT – Gatetun

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

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

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

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

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

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

§ 6.03 o_SGS – Gang- og sykkelveg

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

§ 6.04 o_SVT - Annen veggrunn – tekniske anlegg

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

§ 6.05 o_SVG – Annen veggrunn offentlig – grøntareal

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

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

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

§ 6.06 f_SVG – Annen veggrunn felles– grøntareal

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

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

§ 6.07 f_SPA - Parkeringsplasser

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

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

§ 6.08 f_SPH – Parkeringsanlegg

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

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

§ 7.00 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**§ 7.01 o_GF - Friområde**

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

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

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

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

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

§ 8.00 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**§ 8.01 Frisiktsoner**

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

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

§ 9.00 BESTEMMELSESONRÅDER (pbl § 12-7)**§ 9.01 Utforming #1**

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

§ 9.02 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

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

#2 ID 216501

#3 ID 216503

#4 ID 217017

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Tronholberget 53, 4051 Sola
Gnr. 32, Bnr. 1575 og Gnr. 32, Bnr. 1535, Sola kommune.

Oppdragsnummer:

3172610002

Meglerforetak:

PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler:

Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 975 35 615

E-post:

bjorntore.vigdel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-