

PROAKTIV

Moderne 3-røms

leilighet

beliggende i et barnevennlig og
veletablert boligområde.



SKADBERG ALLÉ 13C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SKADBERG

Flott 3-roms leilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet -
Skjermet terrasse med gode solforhold - Parkering

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skadberg Allé 13C, 4051 SOLA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 32, bnr. 884, snr. 6 i
Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Prisantydning: 3.550.000,-

Omkostninger: 102.740,-

Totalpris: 3.652.740,-

Kommunale avgifter: 7.706,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 3/2

BRA: 61 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering på felles
biloppstillingsplass som er tilrettelagt med
strøm for å montere elbil lader.

Tomt: 855 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.500,-

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
dekker forsikring, TV/internett, vedlikehold
og drift.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	140		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



SKADBERG

Kommune: SOLA / Område: Skadberg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Skadberg Allé 13C har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Skadberg i Sola kommune, et veletablert og populært boligområde med kort vei til både by og sjø.

Eiendommen ligger skjermet og rolig til i et hyggelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til sjø og strender langs Jærkysten, samt flotte rekreasjonsområder som gir gode muligheter for tur, sykling og friluftsliv året rundt.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med gangavstand til barnehager og skoler i nærområdet. Det er også kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud. Ønsker man et større handelstilbud, ligger både Sandnes og Stavanger innen kort kjøretid, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Varabergvegen Linje 7, X50, N86	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	12 min
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min 6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 14.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg Post i butikk	2 min 0.1 km
Helgø Meny Sola	17 min

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	9 min
Sola apotek	17 min

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	12 min 1 km
Skadberg skole - ballbane Ballspill	20 min 1.7 km
Vår Energi Arena Forus	8 min
SATS Trim Towers	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Boligen har enkel adkomst til hovedveinettet, noe som gir effektiv pendleravstand til blant annet Forus, et av regionens største arbeidsområder, samt Stavanger lufthavn, Sola.

Alt i alt en sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen, et perfekt utgangspunkt for både små og store.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Bebyggelse

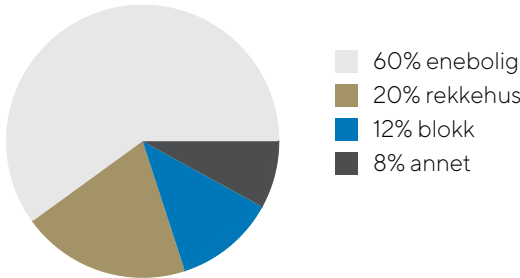
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



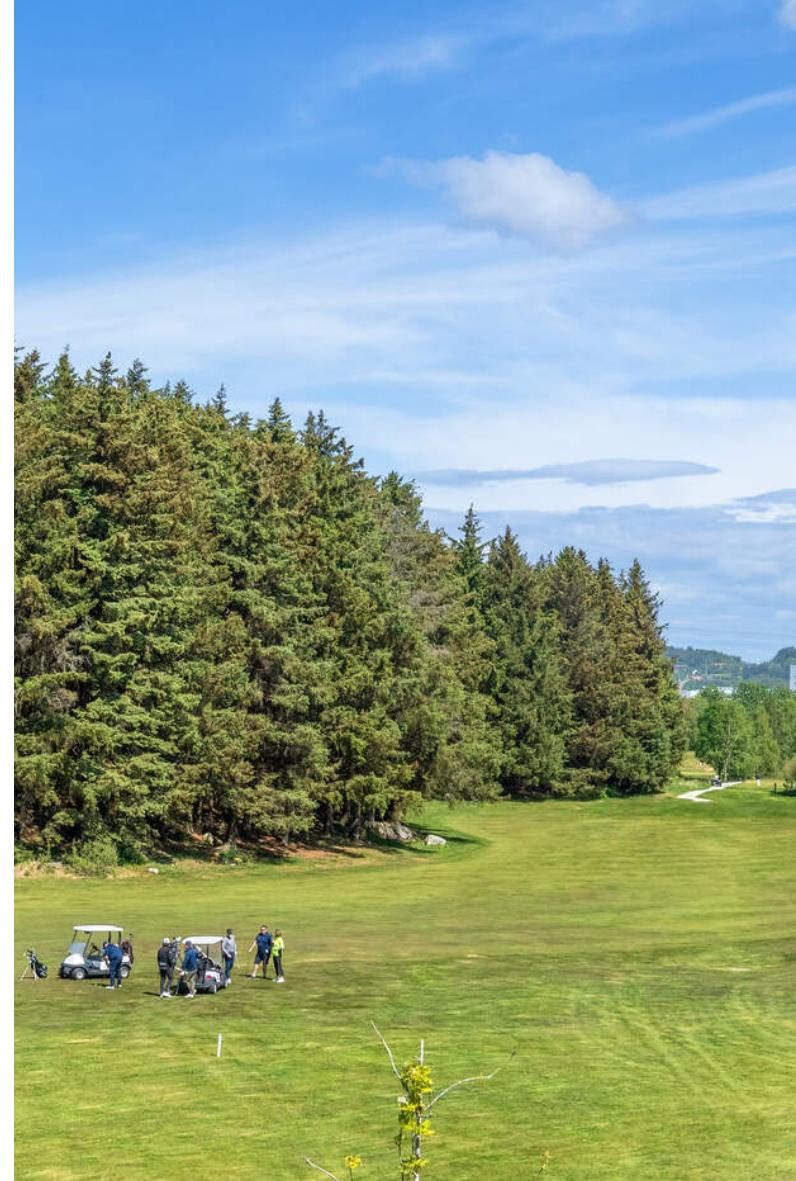
SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	7 min 2.9 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	10 min 4.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

Skadberg barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km





VELKOMMEN TIL SKADBERG ALLÉ 13C

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass som er tilrettelagt med strøm for å montere elbil lader.

Tomtestørrelse

855 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, uteområder og boder. Plenen utenfor terrassen er fellesområde.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre, opp mot enheten over.
Takformen er pulttak, og av trekonstruksjon
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 1 stk. TG 3 og 7 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Vinduer - 2
Vurdering av avvik:
Vinduene har råteskader.
Vinduene på stuen har råteskader. Dette gjelder 3 vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Vinduene anbefales byttet innen 5 år for å hindre følgeskader.
Punktet er sjekket med sameiet og styreleder, og det er bekreftet at sameiet dekker kostnaden og selve utbedringen for nye vinduer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Andre utvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 2
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet > Mangler radonmåling



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje:

Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 56 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en moderne og innholdsrik 3-roms leilighet beliggende på Skadberg i Sola kommune, skjermet fra trafikk og støy. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket. Boligen befinner seg i et barnevennlig og veletablert boligområde med nærhet til det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid, perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

Her får du en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidede uteområder.

Enheten disponerer egen utvendig bod og parkeringsplass.

1. etasje:

- Lys og innbydende entré. Pen eikeparkett, tidsriktig fargevalg på vegg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i boligen.

- Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord. Stuen kan innredes med sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse.

- Fra stuen har man tilkomst til en solrik terrasse med hekk som hindrer fra innsyn og gir usjenerte forhold. Med god plass til både sittegruppe og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Plenen regulert som fellesområde til sameiet og holdes av sameiet sin robotgressklipper.

- Flott kjøkken med svarte, slette fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Frontene er folierte og benkeplaten er av tre. På kjøkkenet har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap medfølger i handelen.

Oppvaskmaskinen er ny i 2026.

- 2 gode soverom hvor hovedsoverom er av ekstra størrelse. Hovedsoverom kan innredes med dobbeltseng og romslig garderobeløsning som medfølger i handelen. Gulvet på soverommet er nytt i 2023, og forrige eier har slipt parketten i resten av boligen.

- Helfliset bad med vannbåren varme i gulv som bidrar til ekstra komfort i hverdagen og mer energieffektiv oppvarming. Moderne innredet med dusjhjørne, toalett, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra skap.



- Fra bad har man tilkomst til praktisk vaskerom med gjennomtenkte løsninger som gjør hverdagen enklere. Her er det god skapplass, benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

- Utvendig bod som tidligere eier informerte om at var fullt isolert. Skap-/skuffeseksjonen i boden medfølger i handelen.

Parkering på felles biloppstillingsplass som er tilrettelagt med strøm for å montere elbil lader.

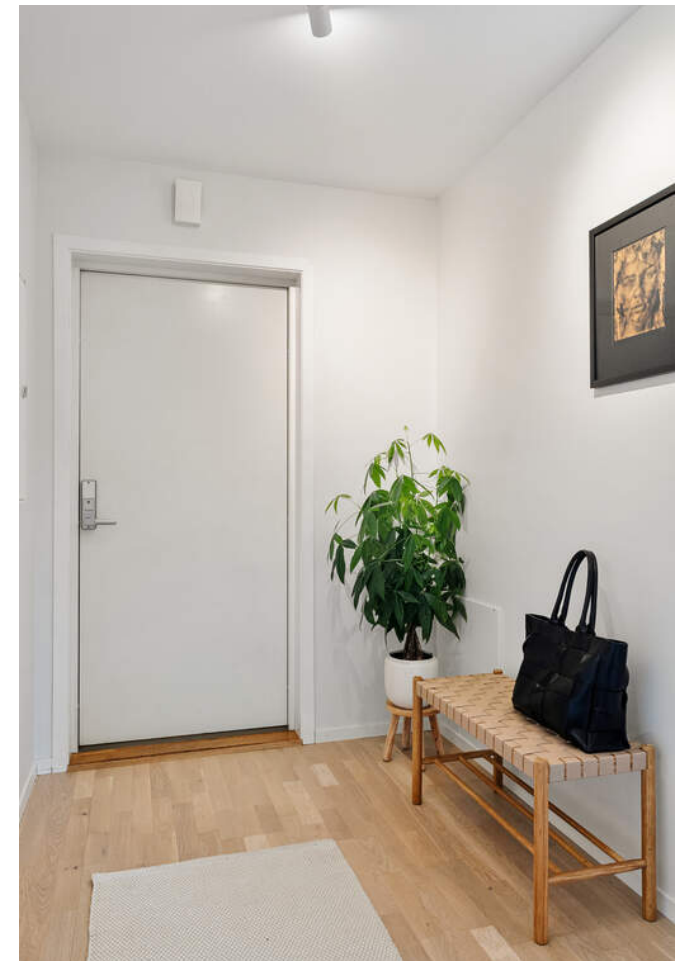
Styreleder har bekreftet at det er sameiet som har ansvaret for vinduer og dører. Dette er også vedtektsfestet. Såfremt feilen skyldes slitasje/feil på vindu. Sameiet jobber med å se på løsninger for utbedring av vinduer, ref. tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Fjernvarme.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.





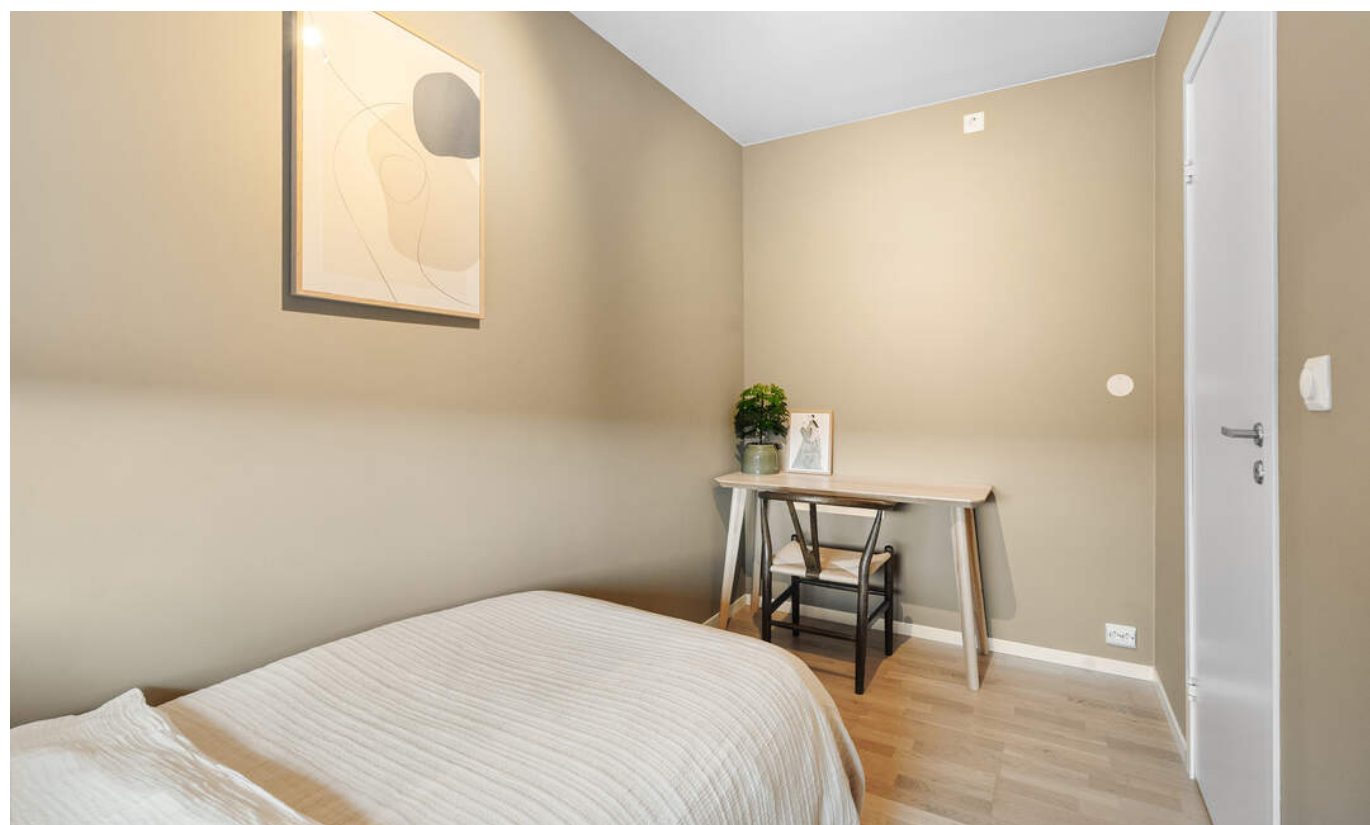




HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse med nok av plass til både dobbeltseng og garderobeinnredning.







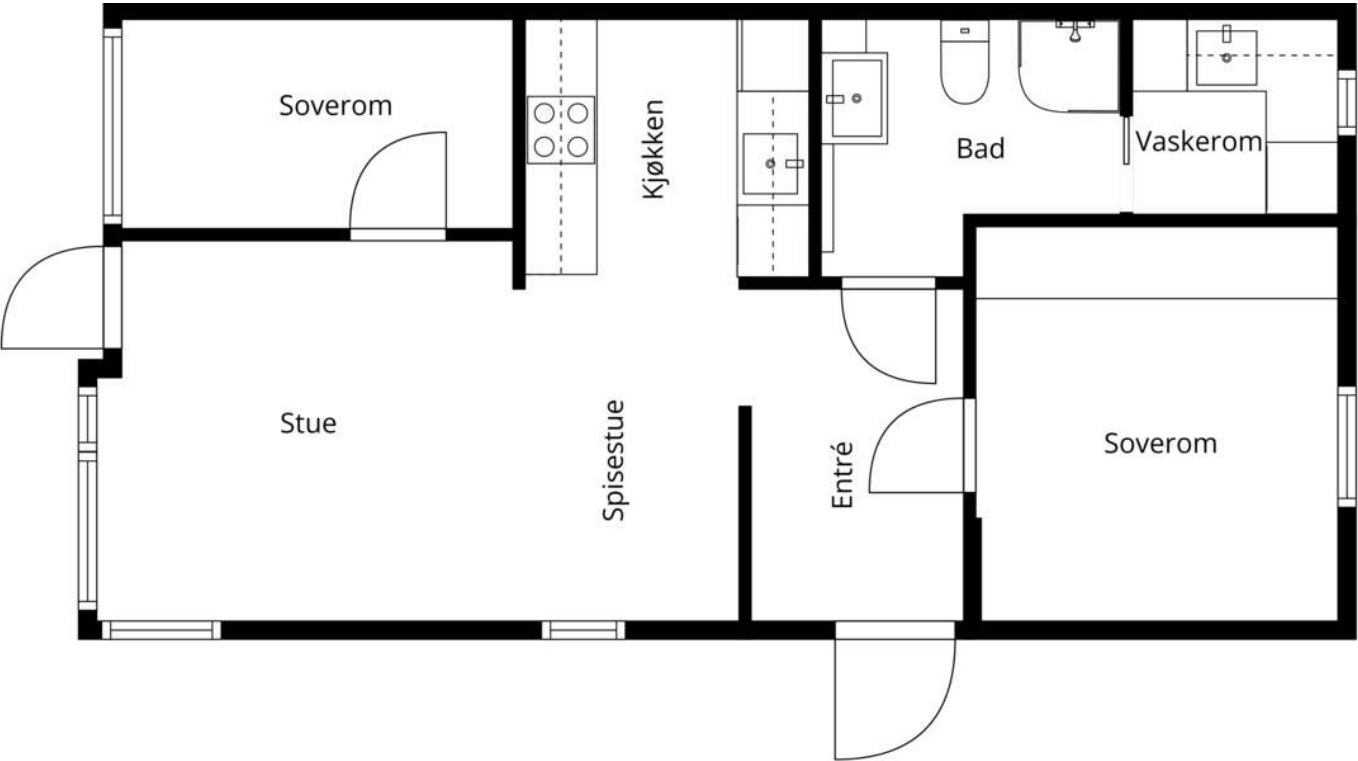
PRAKTISK VASKEROM

Fra bad har man tilkomst til vaskerom med gjennomtenkte løsninger som gjør hverdagen enklere. Her er det god skapplass, benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



EV

Plantegning Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameie med 8 seksjoner.
- Alle har en utvendig parkeringsplass.
- 8 gjesteparkeringsplasser.
- Kommunaleavgifter blir sendt til hver enkelt.
- Altibox inkludert i fellesutgifter.
- Medlemskap i Skadberg velforening, hver enkelt blir fakturert direkte kr 1000,- pr år.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

2.500,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker forsikring, TV/internett, vedlikehold og drift.

Medlemskap i Skadberg velforening, hver enkelt blir fakturert direkte kr 1000,- pr år (dette er oppgitt av BATE og satsene i velforeningen kan ha økt)

Andel fellesformue

23.316,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 192 000,-
Driftsutgifter til sammen kr. 111 892,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 102 769,-.
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 226 761,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 261 530,-.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer78610342

Formuesverdi primær

771.977,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.087.909,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Kommunale avgifter

7.706,- for 2025

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Skadberg velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Årlig velavgift

1.000,-

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm i fellesområde, forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter, medlemskap velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.04.2007.

Leiligheten er i dag ombygget med et ekstra soverom, slik at den fremstår med to soverom. Endringen kan tilbakeføres dersom ønskelig.

Kjerneinformasjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/884/6:
10.05.2007 - Dokumentnr: 386746 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

10.05.2007 - Dokumentnr: 386746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Bestemmelse om vann og kloakkledning

10.05.2007 - Dokumentnr: 386746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

10.05.2007 - Dokumentnr: 386746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Get AS
Org.nr: 919 394 056
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

13.12.2006 - Dokumentnr: 623966 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/8

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130:
Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Boligen ligger innenfor hensynssone H220:
Innenfor gul støysone (H220) kan ny støvfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Id: 0353
Navn: Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 09/08/2005 00:00:00

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 23. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
88 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

89 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
102 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 639 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 652 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Are Kristian Kusslid

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 119 600,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
25.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Skadberg Allé 13C, 4051 SOLA

19 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skadberg Allé 13C	Skadberg Allé 13C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Hele perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kusslid, Are Kristian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det forelå en tidligere fukt-/malingskade ved et lite vindu fra før jeg overtok leiligheten i 2019. Forholdet ble opplyst ved overtakelse. Jeg har ikke observert nye tegn til fukt eller lekkasje i min eiertid.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte av energimåler i fjernvarmeanlegg og pumpe til fjernvarmeanlegget i regi. sameiet. Lyse Neo AS - Fjernvarme & Kjøling

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Lyse Neo AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Anticimex var inne hos sameiet i 2020 etter at enkelte leiligheter hadde registrert skjeggkre/solvkre/maur. Jeg har ikke observert skadedyr i min leilighet de siste årene, og forholdet har etter det jeg kjenner til ikke vært et omfattende problem.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om registrert råte på utvendig vindu.

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kodelås på hoveddor har ikke vært brukt av meg i eiertiden, da jeg kun har benyttet nøkkel. Kodelåsens funksjon er derfor ikke kjent. Ringeklokken har ikke fungert den siste tiden, og jeg har ikke feilsøkt årsaken.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 48352639

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kusslid, Are Kristian	2026-02-19

Identification

 Kusslid, Are Kristian

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Kusslid, Are Kristian	19/02-2026 11:02:48	BANKID

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



Leilighet i flermannsbolig

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 884, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20484-2839

Referansenummer: JT7815

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Rogatakst AS

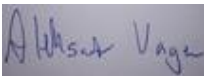
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 2 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 3 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 4 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 1. etasje, oppført i 2007 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre, opp mot enheten over. Takformen er pulttak, og av trekonstruksjon. Enheten disponerer også en utvendig bod og utvendig p-plass.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, uteområder og boder.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme.

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

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har papptekking som taktekkning. Taktekkingen er fra byggeår.

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

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

Boligens takform er pulttak. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er ventilert

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2006

Boligen har ytterdører av tre, fra 2006. Terrassedøren har 2-lags glass. Hoveddøren har kodelås montert.

Det er en treplattung på baksiden av boligen, utenfor stuen, på 18m2. Plattingen har terrassebord som gulv. 7m2 av plattingen er under halvtak

INNVENDIG [Gå til side](#)
Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Gulvet på soverommet er nytt i 2023, og forrige eier har slipt parketten i resten av boligen.

Boligen har en støpt plate av betong, mot grunnen, fra byggeår.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene, vaskeromsdelen har malt gips. I taket er det malt gips. Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Vaskeromsdelen har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin. Badet og vaskeromsdelen har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra byggeår. Det er svarte, slette fronter. Frontene er folierte. Benkeplaten er av tre. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskinen er ny i 2026. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet til villaventanlegget, og styrer styrken på våtrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra byggeår. Fordeleskapet og hovedstoppekranen er plassert på badet.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler samt ventiler i vinduene.

Boligen har vannbåren varme på samtlige rom. Det er et fordeleskap på gangen.

Anlegget er koblet sammen med sentral/fjernvarmesystem.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Boligen har drenering fra byggeår. Det er drenerende masser og drenerør. Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av stripefundament av betong, fra byggeår.

Det er noe flatt terreng rundt boligen, samt fall langs og vekk fra bygget.

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

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 5 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i flermannsbolig
• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 6 av 23

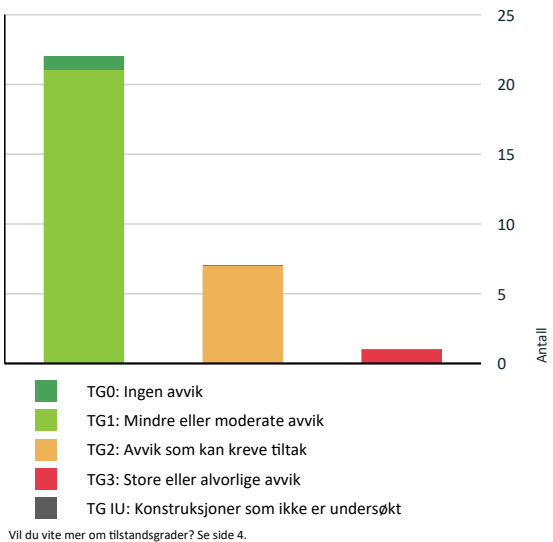
Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

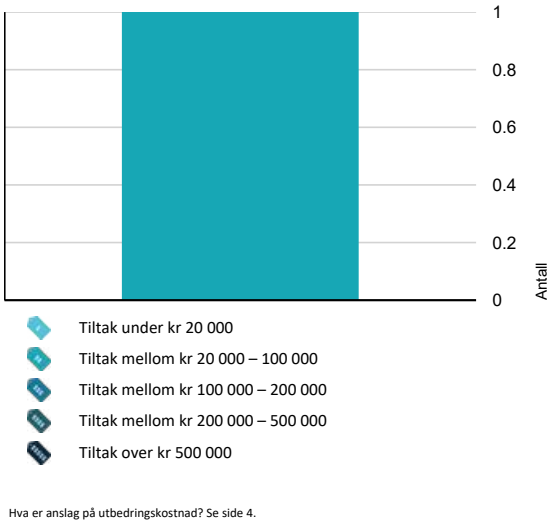


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
TG 3	Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
TG 2	Utvendig > Taktekking Gå til side
TG 2	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 2 Gå til side
TG 2	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
TG 2	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	
TG 1	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 7 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår

2007

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør sjekkes jevnlig frem til det byttes.
Dette er et sameieansvar.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er pulttak.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er ventilert

TG 1 Vinduer

Soverommene og badet har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2006

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 2

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 8 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Vinduene på stuen har råteskader. Dette gjelder 3 vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen 5 år for å hindre følgeskader.

Punktet er sjekket med sameiet og styreleder, og det er bekreftet at sameiet dekker kostnaden og selve utbedringen for nye vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Boligen har ytterdører av tre, fra 2006.

Terrassedøren har 2-lags glass.

Hoveddøren har kodelås montert. Eier opplyser at denne aldri er testet/konfigurert - og tilstanden bør derfor sjekkes nærmere.



Noe utvendig slitasje

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 9 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er en treplating på baksiden av boligen, utenfor stuen, på 18m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.
7m2 av plattingen er under halvtak

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

Leiligheten har like overflater:

Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Gulvet på soverommet er nytt i 2023, og forrige eier har slipt parketten i resten av boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har en støpt plate av betong, mot grunnen, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på 6 mm. Det er målt på stuen og soverommet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Vaskerom og bad har gjennomgående gulv og membran, og er derfor vurdert sammen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene, vaskeromsdelen har malt gips. I taket er det malt gips.

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 10 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje i fugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene kan fjernes og monteres ved behov. Ved videre utvikling bør det gjøres nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Dørterskelen er 3,2 cm over flis.

Det er 1 cm fall på gulvet og inn mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er avvik:

Våtrommet har noe lite fall på gulvet iht. krav fra byggeår.

Ved vannsøl eller vannlekkasje utenfor dusjsonen, vil vann ligge igjen mot dusjkanten, da det ikke er avrenning inn gjennom denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det kan etableres drenshull i dusjkanten, slik at eventuelt vannsøl vil renne gjennom og inn til sluket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under utslagsvasken.

Det er synlig mansjett klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 11 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Vaskeromsdelen har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.



Noe merker på skapdør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet og vaskeromsdelen har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot dusjsonen.



Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 12 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er svarte, slette fronter. Frontene er folierte.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskinen er ny i 2026.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget, og styrer styrken på våtrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Rørøppegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på badet.



1 TO 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøppegget er fra byggeår.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler samt ventiler i vinduene.

1 TO 1 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 13 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligen er koblet til sentral/fjernvarmesystem.

1 TO 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme på samtlige rom.
Det er et fordelerskap på gangen.
Anlegget er koblet sammen med sentral/fjernvarmesystem.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget anbefales sjekket av rørlegger, for normalt vedlikehold av anlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 14 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 19 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 15 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av stripefundament av betong, fra byggeår.

Terrengforhold

Det er noe flatt terreng rundt boligen, samt fall langs og vekk fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i utvendige områder, samt mot grunnmur.



Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 16 av 23

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

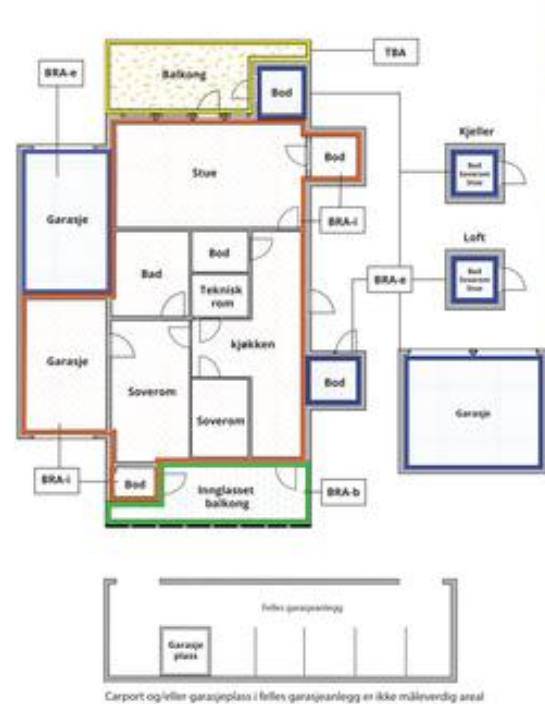
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56			56	18
SUM	56				18
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	884		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skadberg alle 13 C							
Hjemmelshaver							
Kusslid Are Kristian							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, uteområder og boder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger noen bestemmelser på tomten, samt pliktig medlemskap i velforening.

Det foreligger en sameiebrøk på 1/8.

Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Skadberg alle 13 C, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 884
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2839

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 23 av 23



Energiattest



Adresse Skadberg alle 13C, 4051 SOLA	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262977
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24365751
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 884
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 112,15 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 102,19 kWh/m²	Totalt levert pr. år 9 968 kWh
--	--

**Skadberg alle 13C, 4051 SOLA**

Detaljering

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

**Skadberg alle 13C, 4051 SOLA**

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

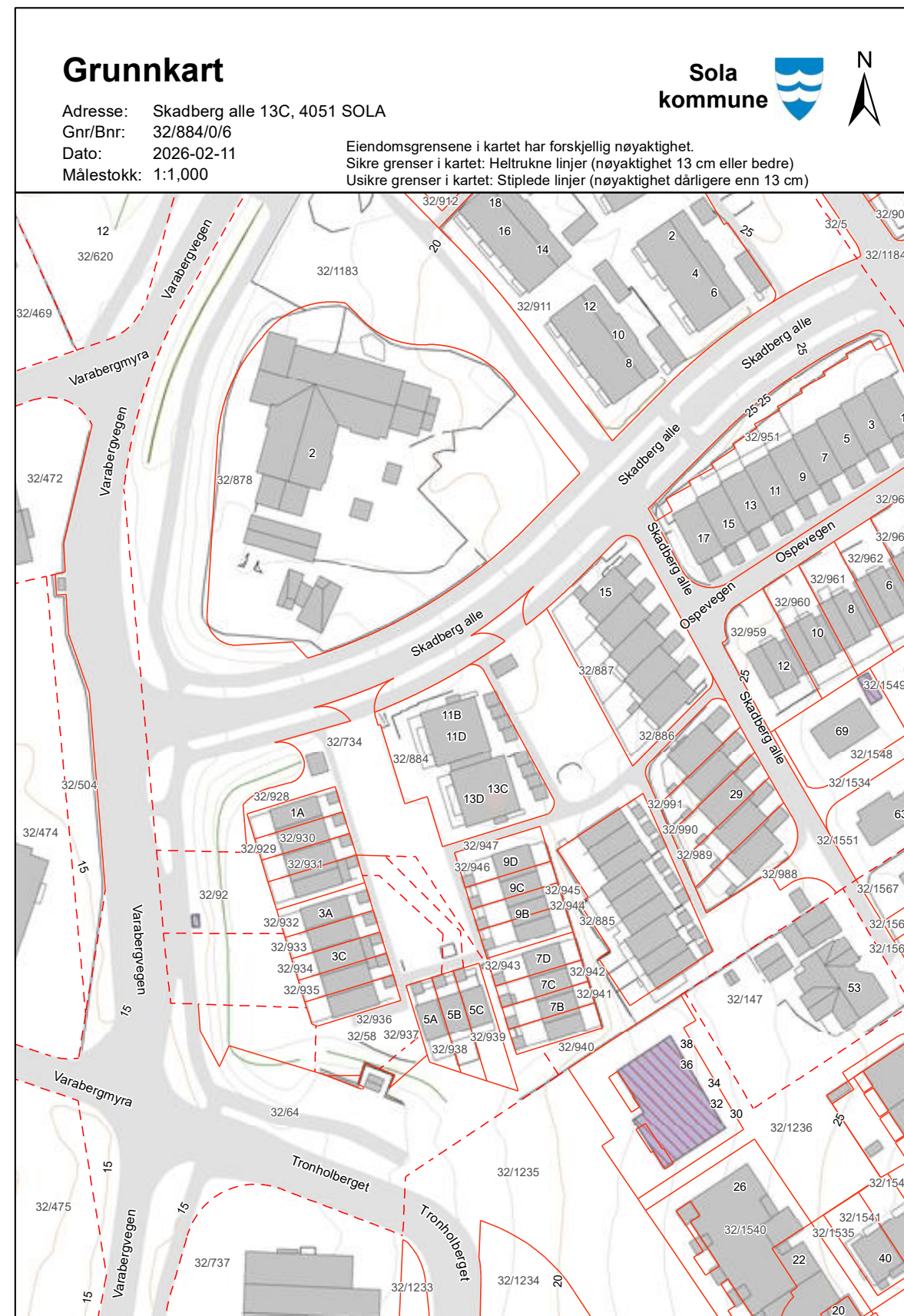
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

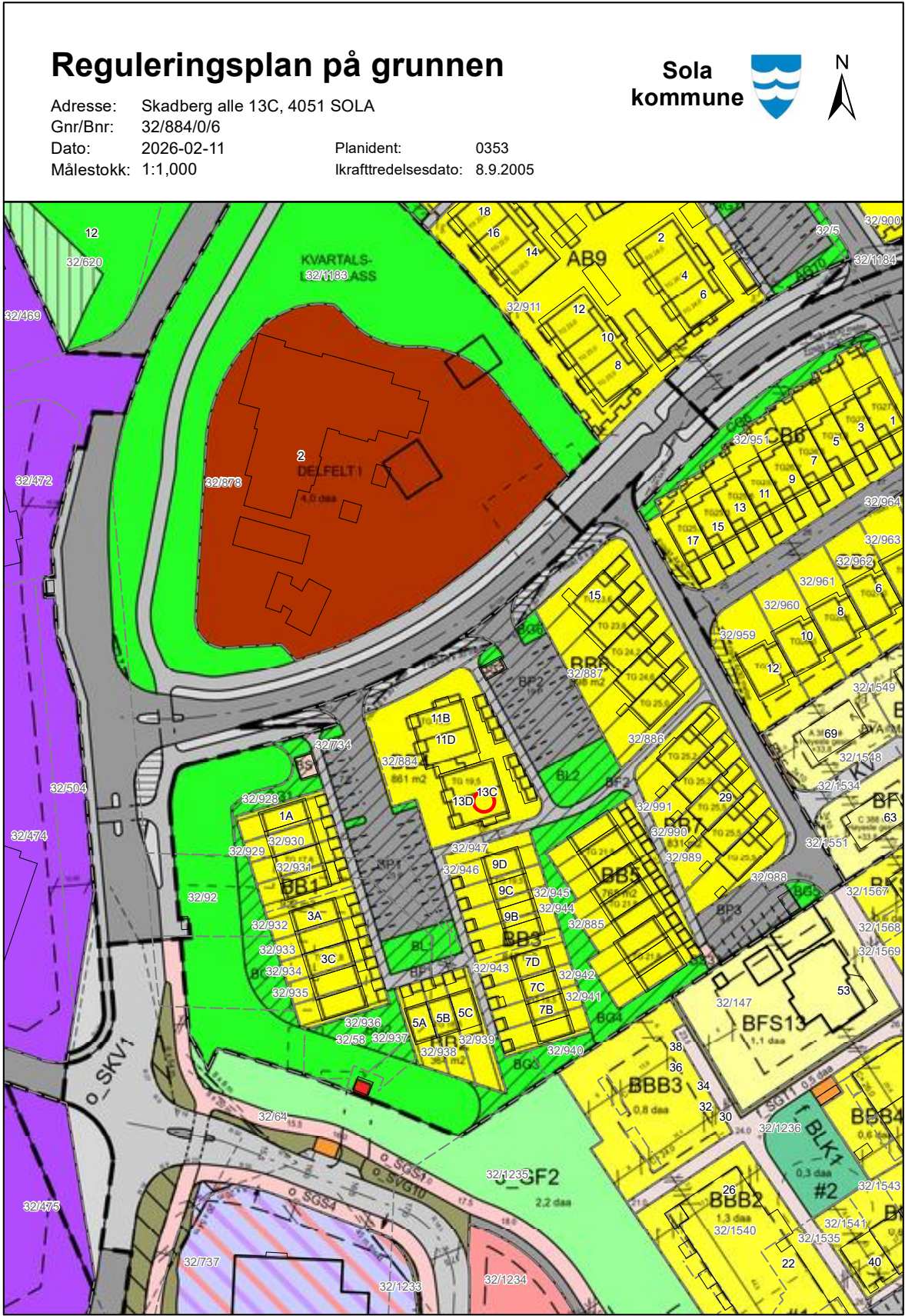
<https://www.enova.no>

 **Om grunnlaget for energimerket**

 **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og





1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihaage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Formøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badepus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhaage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttetur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Fritliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Bokstbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretnings

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)

Offentlig administrativt bygg

Områder for særskilt angitt allmenntilgj formål

Allmenntilgj barnehage

Allmenntilgj undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntilgj institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntilgj kirke

Allmenntilgj forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntilgj administrasjon

Områder for haterberger og beveringsstader

Huset med tilhørende anlegg

Bevering

Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

Garseton

Torg

Rasteplass

Parkeringsplass

Kulestueanlegg (for buss og droge)

Busssterminal

Bussstolp

Orogeholdplass

Jernbane

Sporve / forstadsbane

Flyplass med administrasjonsbygninger

Flyplass / landbane

Henger, verksted, administrasjonsbygg

Havneområde (landdelen)

Kai

Småbåtanlegg (landdelen)

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipslede

Havneområde i sjø

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde

FRIDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIDOMRÅDER

Park

Tunng

Sikloype

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

Lerplass

Annet frområde

Frområde i sjø og vassdrag

Badeområde

Småbåthavn

Ragattabane

Annet frområde i sjø/vassdrag

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk

Områder for reindrift

Områder for gartneri

Områder for panelhager

Annet landbruksområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER

Høyspanningsanlegg (høyspennings, transformatorstasjon, ledningsstasjon)

Skytebane

Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten

Områder med rasfare

Områder med flomfare

Områder med særskilt angitt annen fare

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørefelt

Gate med fortis

Annen veggvein

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER

Privat vei

Parkleie i industristrøk

Campingplass

Friduikområde (på land)

Friduikområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Griffane

Grav- og urnelund

Privat småbåtanlegg (land)

Privat småbåtanlegg (sjø)

Områder for anlegg i grunnen

Områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin

Vann- og avloppsanlegg

Områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for televerket (telekommunikasjon)

Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret

Områder for anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Fiskebruk

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Fiskebone ved vei

Rastrikjonsområde rundt flyplass

Grunnvannsmagasin

Heddsgefelt for drikkevann

Naturvernområde (på land)

Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernområde

Bevaringsområde for bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Bevaring av anlegg

Bevaring av landskap og vegetasjon

Områder for steinbrudd og masserettak

Andre områder for vesentlige tenngningsrap

Områder for reindrift

Felstyringsanlegg

Handelsanlegget

Områder for særskilt anlegg

Taubane

Vindkraft

Annet spesialområde

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretnings

Bolig / Forretnings / Kontor

Bolig / Kontor

Bolig / Offentlig

Forretnings / Kontor

Forretnings / Kontor / Industri

Forretnings / Industri

Forretnings / Kontor / Offentlig

Forretnings / Offentlig

Kontor / Industri

Kontor / Offentlig

Kontor/Bensinstasjon

Offentlig / Allmenntilgj

Vannvernområde (Bevering / Bensinstasjon)

Annet kombinert formål

Rakleleiebestemmelser

Midtlig trafikkområde

Uryansett formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan foregrens

Reguleringsplan restriksjonsgrens

Reguleringsplan bevaringsgrens

Reguleringsplan formylingsgrens

Reguleringsplan rekkeleiegrens

Reguleringsformål

500 - Faresområde

510 - Høyspanningsanlegg

520 - Skytebane

530 - Idrettslig opplag ut

540 - Rastefare

550 - Flomfare

590 - Særskilt angitt fare

640 - Fiskebone

641 - Restriksjonsområde flyplass

645 - Grunvannsmagasin

646 - Heddsgefelt for drikkevann

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

662 - Bevaring av anlegg

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

800 - Formylingsområde

991 - Formylingsrekkeleie

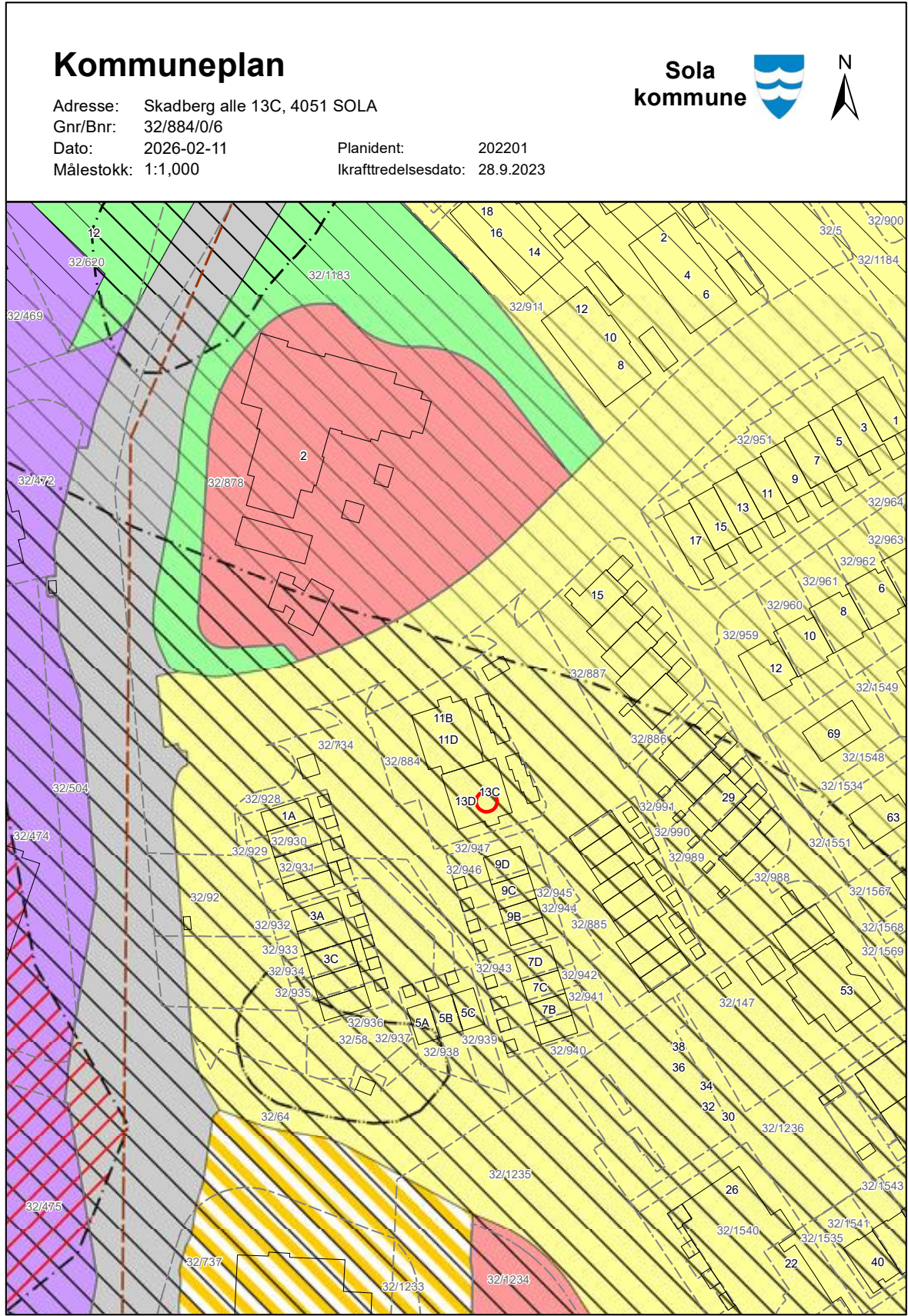
992 - Midtlig trafikkområde

80

SKADBERG ALLÉ 13C

PROAKTIV.NO

81



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	---
KpSikringSone	H290_1		KpArealGrense	==
KpStøySone			KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone	H570_2		KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone			KpAngittHensynGrense	- . - . - . - .
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense	
			KpBåndleggingGrense	
			KpDetaljeringGrense	
			KpBestemmelseGrense	- - - - -
			KpRegulertHøyde	- - - - -

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Adkomstveg	---	---	---	---	---	---
Gang/sykkelveg	...	...	...	...	...	...
Sykkelveg	...	...	...	...	...	...
Gangveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Skitrekk ¹⁾		+			+	
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Sporveg	---	---	---	---	---	---
Taubane		---			---	
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Farled		---			---	
Småbåttled		---			---	
KpJuridiskLinje						
Byggegrense		---			---	
Forbudsgrense sjø		---			---	
Forbudsgrense vassdrag		---			---	
Strandlinje sjø		---			---	
Strandlinje vassdrag		---			---	
Midtlinje vassdrag		---			---	
KpInfrastrukturLinje						
Vann		---			---	
Avløp		---			---	
Kraftledning		---			---	
Overvannstrasé		---			---	
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss	□	■	□	□	■	□
Kollektivknutepunkt						

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0353

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål1:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- boliger med tilhørende anlegg
- område for offentlige bygninger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven§ 25, I. ledd nr. 4)

- friområder

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 5)

- frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer

1124 Sola kommune
Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.

§ 1.02 Rekkefølgekrav

- gang- og sykkelveg skal være etablert og støyvoll opparbeidet før innflytting i feltet
- det tillates adkomst til eksisterende boliger (to stk, gnr. 32 bnr. 34 og gnr. 32 bnr. 147) på eiendom mot sørøst. Ved utbygging av nevnte eiendommer skal det etableres adkomst til disse via regulert veg i sør, og adkomsten fra veg på felt B stenges
- det skal være tilfredsstillende skolekapasitet før innflytting i feltet
- alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytning
- Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer opparbeides. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen

§ 1.03 Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (tg kote, angitt på bebyggelsesplan). Omriss av planlagt bebyggelse regulert på bebyggelsesplanen viser byggenes juridisk bindende plassering. Øvrig del av tomtene tillates kun bebygget der dette er nevnt i reguleringsbestemmelsene.

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan for ubebygget del av tomten i målestokk 1:500. Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhus- anlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme. Forstøtningsmur i terreng skal oppføres i naturstein

For delfelt regulert med rekkehus og leilighetshus tillates det oppsatt skjermvegger i forlengelsen av husvegg i en lengde på maksimalt 3,0 meter. Skjermveggene kan være maksimalt 2,0 meter høye. Det skal benyttes samme løsning for skjermvegg i hele husrekken. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon.

1124 Sola kommune
Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 1.04 Parkering

På feltet skal det være en kombinasjon av individuell og felles parkering. Fellesparkering er regulert på bebyggelsesplanen. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass. Parkeringsnorm:

	Individuell parkering	Felles parkering	Totalt
Leilighet under 60 m ²	1 0	0,5 1,2	1,5 1,2
Leilighet fra 60 m ² til 90 m ²	1 0	0,75 1,5	1,75 1,5
Leilighet over 90 m ²	2 1 0	0,5 1,2 2,0	2,5 2,2 2,0

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet.

BOLIGER

§ 2.01 Delfelt B 9,0 daa

Det tillates oppført 47 boliger. Største tillatte bruksareal er 4500 m2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt B er 50 prosent. Bebyggelsen skal oppføres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Boder og carporter skal utformes likt for hus i samme rekke og skal plasseres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.

§ 2.02 BB1 rekkehus

BB1 kan inneholde ni boliger i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 4,7 meter (modul senter vegg). Største hus lengde er maksimalt 9,0 meter. Det tillates utkrageringer på inntil 0,3 meter. Rakkene skal brytes med en avstand på 3,0 meter (modulmål) som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 6,2 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Boder skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.03 BB2 rekkehus

BB2 kan inneholde tre boliger i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 4,7 meter (modul senter vegg). Største huslengde kan være maksimalt 7,0 meter. Det tillates utkrageringer på inntil 0,3 meter.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot sør er 6,2 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Boder skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.04 BB3 rekkehus

BB3 kan inneholde åtte boliger i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredde skal være 4,7 meter (modul senter vegg). Største huslengde kan være maksimalt 7,0 meter. Det tillates utkrageringer på inntil 0,3 meter. Rakkene skal brytes med en avstand på 3,0 meter (modulmål) som regulert på bebyggelsesplanen.

Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader. Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 6,2 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Boder skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.05 Fellesområder for BB1, BB2, BB3

BF1 felles gangareal

BF1 er felles gangareal for BB1 BB2 og BB3. Bredden på gangarealet skal være 2,0 meter.

BP1 felles parkeringsplass

BP1 er felles parkeringsplass for alle boligene i BB1, BB2 og BB3. Mot boliger i nordøst skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein med høyde 0,5 meter.

BL1 felles lekeareal

BL1 er felles lekeareal for BB1, BB2 og BB3.

BG felles grøntanlegg

BG1, BG2 og BG3 er felles grøntanlegg for BB1, BB2 og BB3.

BS1 søppelhus

BS1 er felleshus for plassering av søppelspann for BB1 BB2 og BB3, og oppføres som regulert på bebyggelsesplanen. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 2.06 BB4 leilighetshus

BB4 kan inneholde leilighetshus i to etasjer med tilsammen åtte leiligheter. Tak skal være pulttak, og lavest mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 5,8 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte gesims mot vest er 7,3 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Hus kroppen skal deles med sprang på 2,4 meter som regulert på bebyggelsesplanen. Fasadebredde i leilighet skal være minimum 5,0 meter (innvendige mål). Største huslengde kan være maksimalt 11,0 meter. Utvendig trapp tillates plassert på siden av husene som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser for leilighet i første etasje skal ligge på terreng. Det tillates altan for leilighet i andre etasje på maksimalt 7 m2• Husene skal males i jordfarger.

Sportsbod skal plasseres i rekker, oppdelt som regulert på bebyggelsesplanen. Tak skal være pulttak med fall 3-8 grader, og lavest mot sørvest. Taktekking skal være svart papp.

§ 2.07 BB5 rekkehus

BB5 kan inneholde ni rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 4,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 12. meter med forskyvning på to meter som regulert på bebyggelsesplanen. Alternativt kan BB5 bestå av seks rekkehus med bredde på seks meter (modul senter vegg). Største huslengde kan være maksimalt 9,5 meter. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Sportsbod skal plasseres ved inngang mot nordøst som regulert på bebyggelsesplanen, og skal ta opp terrengovergang.

Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

§ 2.08 BB6 rekkehus

BB6 kan inneholde fem rekkehus i inntil tre etasjer inkludert sokkeletasje. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på 1,5 meter som regulert på bebyggelsesplanen. Største huslengde kan være maksimalt 9,5 meter. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

Carporter tillates med mål 3x5 meter og skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Alle carporter i samme rekke skal være like, med åpne sider og pulttak som korresponderer med tak på tilhørende bolig. Sportsbod skal integreres i huskroppen.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 2.09 BB7 rekkehus

BB7 kan inneholde fem rekkehus i inntil to etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje med rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,0 meter (modul senter vegg). Fasaden mot sørvest skal brytes for hver 6. meter med forskyvning på 1,5 meter som regulert på bebyggelses- planen. Største huslengde kan være maksimalt 9,5 meter. Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som regulert på bebyggelsesplanen. Terrasser skal ligge på terreng. Det tillates mindre luftealtaner på maksimalt 2x2 meter. Husene skal males i jordfarger.

Carporter tillates med mål 3x5 meter og skal plasseres som regulert på bebyggelsesplanen. Alle carporter i samme rekke skal være like, med åpne sider og pulttak som korresponderer med tak på tilhørende bolig. Sportsbod skal integreres i hus kroppen.

§ 2.10 Fellesområder for BB4, BB5, BB6 og BB7

BF2 felles gangareal

BF2 er felles gangareal for BB4, BB5, BB6 og BB7. Bredden på gangarealet skal være 2,0 meter.

BP2 felles parkeringsplass

BP2 er felles parkeringsplasser for alle boligene i BB4, BB5, BB6 og BB7. Mot boliger i nordøst skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein med høyde 0,5 meter. BP3 er felles parkeringsplass for boligene i BB5.

BL2 felles lekeareal

BL2 er felles lekeareal for BB4, BB5, BB6 og BB7.

BG felles grøntanlegg

BG4, BG5 og BG6 er felles grøntanlegg for BB4, BB5, BB6 og BB7.

BS2 og BS3 søppelhus

BS2 er felleshus for plassering av søppelspann for BB4. BS3 er felleshus for plassering av søppelspann for BB5. Begge skal oppføres som regulert på bebyggelsesplanen. Vegger skal kles med panel og naturstein. Tak skal være pulttak tekket med svart papp.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.09.2005
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 3.01 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert innenfor område som regulert på bebyggelsesplanen. Bygget skal tilpasses terrenget. Vegger skal kles med naturstein og trepanel.

SPECIALOMRÅDER

§ 4.01 Frisiktsone ved veg

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Vedtekter
for sameiet Skadberg allé 11 & 13.
Vedtatt på sameiemøte 15.10.07

Kap. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Skadberg allé 11 & 13. Sameiet består av 2 stk firemannsboliger i rekke på eiendommen gnr.32, bnr. 884, snr 1-8 i Sola kommune. Totalt 8 boenheter.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiemøtet. En (1) stemme pr boenhet.

Kap. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealet til det de er ment til eller vanlig brukt til. Sameierene har også en eksklusiv bruksrettrett til biloppstillingsplass, bod og terrasser som tilhører vedkommende seksjon. I tillegg vil sameierene ha eksklusiv bruksrett til det areal som etter seksjonsbegjæringen tillegges seksjonen.
Boligseksjonene skal kun nyttes til bolig.
Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre bruksenheter.
Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.
Utvendige forandringer av bygningsfasader eller på eiendommen for øvrig så som oppsetting av terrasser, markiser, antenner, levegger, gjerder og lignende skal godkjennes av styret. Se også § 3-5, 2. ledd.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Se dog § 2-3 og 2-4.
Eierandel kan ikke skilles fra seksjonen.
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjoner kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§ 2-3 Godkjenning av sameier og leietaker.
Erverver av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfellet når det foreligger saklig grunn til det. Ved overdragelse gjelder ingen forkjøps - eller innløsningsretter. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrager å gjøre ny eier kjent med sameiets vedtekter, ordensregler og eventuelle rundskriv vedr. eiendommen.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.
Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

Arve Dalsein snr 3
D. S. J. snr 2
Gjert K. J. snr 7
Jone L. snr 1

Oystein B. snr 4
Kersti W. snr 5
Eivind S. snr 6

Kap. 3 SAMEIEMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiemøte, mandat og innkalling.
Sameiemøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av April måned.
Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøter. Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberegning med revidert regnskap.
For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet ved innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt.
I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver boligseksjon de eier. Sameierene har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform.
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Godtgjørelse til styret og revisor.
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Sameiermøtet lodes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet.
Med mindre annet bestemmes i eierseksjonsloven eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven.
g) Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
h) Endring av vedtektene.

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

Kap. 4 STYRET m. v

§ 4-1 Styrets sammensetning.
Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder som velges særskilt.
Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper, dog slik at 2 eller 3 av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Sameiermøtet kan oppnevne valgkomité. *Styremedlemmer kompenseres alle med et honorar pålydende kr 1000,- pr år.*

§ 4-2 Styrets virksomhet.
Styremøtet ledes av styrets leder eller i dennes fravær av styrets nestleder. Styret skal sørge for *organisering/tilrettelegging* av vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.
Vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende, jfr. Også § 5-3. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. I felles anliggender representerer styret sameierene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler: ugildhet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
Styremedlem eller foretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntill annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

Kap. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter.
Utgifter ved eiendom som ikke knytter seg til den enkelte brukerenhet, skal fordeles på sameierene etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten. Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond. Unnløtelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr. Eierseksjonsloven § 26.
Unntatt gjelder for følgende fellesutgifter som fordeles på følgende måte:
- Ingen unntak.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold.
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten innvendig forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene. Dette gjelder også vedlikehold av dører inkl. låser, vinduer og utvendige innretninger som sameier selv har satt opp etc. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ved manglende vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel og for vedkommendes regning foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer.
Vedlikehold av bygninger og fellesarealer er sameiets ansvar. Nødvendige utskifting av ytterdører og vinduer er sameiets ansvar, jfr § 5-2. Maling av bygninger skjer etter behov og etter en samlet plan for sameiet.

§ 5-4 Vedlikeholdsforhold.
Sameiermøtet kan fatte vedtak om fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp for dekning av sameiets felleskostnader. (Maling etc)

§ 5-5 Husordensregler.
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5-6 Forsikring.
Sameiet sørger for å tegne nødvendige forsikringer for eiendommen som skal være fullverdiforsikret. Ved partiell- eller totalskade samt nødvendige utbedringer er sameierene forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen. Sameiet dekker egenandel ved bygningsmessige skader. Skyldes skaden beboers uaktsomhet kan egenandelen kreves dekket av respektive sameier. Sameiets forsikring omfatter ikke de enkelte seksjonseieres, brukers og/eller beboers innbo.

§ 5-7 Eierseksjonsloven.
Bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr.31 med endringer ved lov av 26.03.2000 nr 17 (Eierseksjonsloven) kommer til anvendelse såfremt intet annet er lovlig fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Sameiet Skadberg Allé

11 og 13



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Skadberg Allé 11 og 13.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 07.04.2025, kl. 18:00

Skadberg Alle

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Økning av fellesutgifter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr _____ .
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Økning av fellesutgifter

I fjor stemte vi for å senke fellesutgiftene fra 2000 til 1500, men ser nå at vi har behov for å øke disse til 2000 eller høyere. Budsjettet resultat for 2025 endte på -123 992,00 på grunn av økte kostnader og nytt elbil lade anlegg. Selv om vi har penger på konto så burde vi forvente at vi får flere og dyrere kostnader. Styret vil ta en avgjørelse på hvilket nivå felleskostnadene må være på for å drifte sameiet på en økonomisk god måte.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Styre gikk gjennom dette internt etter budsjettet var klart og vi så at vi burde øke fellesutgiftene.
Vi ligger under snittet på fellesutgifter for området.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

1968 Sameiet Skadberg Allé 11 og 13				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		192 000	192 000	144 000
Sum inntekter		192 000	192 000	144 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	0	4 564	13 692
Forretningsførerhonorar		14 376	17 190	20 000
Tilleggstjenester forretningsfører		3 607	0	0
Drift og vedlikehold	2	810	6 440	41 800
TV og/eller internett		47 939	47 903	48 000
Forsikringer		32 236	24 258	28 000
Administrasjonskostnader		1 594	1 124	113 500
Sum kostnader		100 562	101 480	264 992
Driftsresultat		91 438	90 520	-120 992
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 660	3 814	-3 000
Kundeutbytte		2 681	0	0
Rentekostnader		10	0	0
Netto finanskostnader		-11 331	-3 814	3 000
Resultat	3	102 769	94 334	-123 992

1968 Sameiet Skadberg Allé 11 og 13		
	Note	Regnskap 2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader		0
Andre fordringer		2 000
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto		270 362
Sum omløpsmidler		272 362
SUM EIENDELER		272 362

1968 Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		261 530	158 761
Sum egenkapital	4	261 530	158 761
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 000	2 000
Leverandørgjeld		4 268	3 992
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 564	4 564
Sum kortsiktig gjeld		10 832	10 556
Sum gjeld		10 832	10 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 362	169 317

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Lena Marie Houen Styreleder	_____ Mari Austerheim Styremedlem	_____ Endre Lien Styremedlem
_____ Henriette Heng Styremedlem		

Noter 1968 Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	0	4 000
Arbeidsgiveravgift	0	564
Sum personalkostnader	0	4 564

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1968 Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 840
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 601
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	810	999
Sum	810	6 440

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	102 769	94 334
Endring arbeidskapital	102 769	94 334
Omløpsmidler	272 362	169 317
Kortsiktig gjeld	10 832	10 556
Arbeidskapital	261 530	158 761

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	261 530	102 769	158 761
Sum Egenkapital	261 530	102 769	158 761

Noter 1968 Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skadberg Allé 11 og 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Styreleder	Lena Marie Houen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Mari Austerheim (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Henriette Heng (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Endre Lien (sign.)	31.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skadberg Allé 11 og 13 mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Skadberg Alle.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Lena ledet møtet. Henriette var med leder ssom sekretær.

Vedtak:

_____Lena_____ ble valgt til møteleder og _____Henriette_____ ble valgt til sekretær.

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

siv sa ja til å signere

Vedtak:

_____Siv_____ ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var _8_ seksjonseiere og _8_ godkjente fullmakter representert. Totalt _8_ stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vi startet og hadde full kommunikasjon gjennom hele møtet.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

årsregnskapet ble tatt opp.

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

hovedsakelig

* gå fra 4 styremedlemer til 3.

*Dugnad

*el-bil lader annelgg.

*øking av fellesutgifter.

Vedtak:

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Skadberg Allé 11 og 13.

Side 1/3

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



*Går fra 4 til 3 styremedlemer.
*Dugnad blir 5.mai, avslutter med sammling.
*El-bil lader anlegg ble stemt over i fjor, men tatt opp denne gangen for informasjon.
*Økning av fellesutgifter til 2500. til å være forberedt på f.eks vinduskift.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 4000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Økning av fellesutgifter

I fjor stemte vi for å senke fellesutgiftene fra 2000 til 1500, men ser nå at vi har behov for å øke disse til 2000 eller høyere. Budsjettert resultat for 2025 endte på -123 992,00 på grunn av økte kostnader og nytt elbil lade anlegg. Selv om vi har penger på konto så burde vi forvente at vi får flere og dyrere kostnader. Styret vil ta en avgjørelse på hvilket nivå felleskostnadene må være på for å drifte sameiet på en økonomisk god måte.

endte opp med 2500 i fellesutgifter fra 1.1.2026

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Henriette takket ja til rollen som styreleder

Vedtak:
Henriette Heng ble valgt til leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Siv takket ja til rollen som nestleder.
Lena fortsetter i styret som styremedlem

Vedtak:
Siv Lilleland og Lena Marie Houen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Henriette Heng valgt for 2 år i 2025

Nestleder : Siv Lilleland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Lena Marie Houen valgt for 2 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lena Marie Houen (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Henriette Heng (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Siv Lilleland (sign.)	26.05.2025



Attestert kopi av dok.nr. 2007/386746/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-11 12:51

Side 1 av 3

Rekvirentens navn

SANDNES EIENDOMSMEGLING AS

Adresse

OALSGATA 10

Postnr. | Poststed

4319 SANDNES

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.

980330362

Ref.nr.

5007024

PI

Doknr: 386746 Tinglyst: 10.05.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. | Kommunens navn

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel

1124 SOLA

32 884 6 1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☐ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale

☐ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei

☐ Ja

Beskaffenhet

1. Bebyggd

☐

2. Ubebyggd

☐

Bruk av grunn

Bolig-

☐ B eiendom

Fritids-

☐ F eiendom

Forretning/

☐ V kontor

I Industri

☐ I Industri

L Landbruk

☐ L Landbruk

K Off. vei

☐ K Off. vei

A Annet

☐ A Annet

Type bolig

Frittligg.

☐ FB enebolig

Tomanns-

☐ TB bolig

Rekkehus/

☐ RK kjede

Blokk-

☐ BL leilighet

AN Annet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1 930 000

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja

☐ Nei

Omsættningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifteoppgjør

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 690 000

Første gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, jf. dokumentavgiftsvedtaket § 3.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

Navn

Ideell andel

0910913936792

PER SKADBERG

1/1

1/1 ODD FANUELSEN i.h.t. fullmakt.

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

Navn

Fast bosatt i Norge

Ideell andel

1206184

EIVIND STOREGRAVEN

☒ Ja ☐ Nei

1/2

08108185

MONA TORNES

☒ Ja ☐ Nei

1/2

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper plikter å være medlem i velforening tilknyttet feltet, samt å akseptere at Sola kommune org. 948243113 vederlagsfritt har rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på tomten. Lyse Energi org. 980001482, samt kabel-TV selskap GET org. 919394056 som er valgt på det aktuelle feltet hvor tomten befinner seg, skal ha rett til vederlagsfritt å ha liggende og vedlikeholde ledninger på tomten.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2007/386746/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-11 12:51

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato Sandnes 20/4-07

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eivind Storegraven

EIVIND STOREGRAVEN

Mona Tørnes

MONA TORNES

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sandnes 24/4-07

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ole Hersdal

BYGGMESTER HERSDAL AS

1 OLE HERSDAL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tone-B. Frafjord

TONE-B. FRAFJORD

Adresse

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eivind

EIVIND

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

112

SKADBERG ALLÉ 13C

PROAKTIV.NO

113



Attestert kopi av dok.nr. 2007/386746/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 12:51

Side 3 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato Sandnes 13.04.07

Hjemmelshavers underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ODD FAUSELSEN
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 250254

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erik Ørn

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Sigurd Stangeland

Adresse VÅLANDSTUBBEN 7, VOLL STAVANGER

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

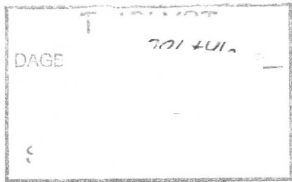
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



ingum stenirauy ouard

Vi samtykker til tinglysing

aktiv
EIENDOMSMEGLING
Sandnes Eiendomsmegling A/S
Oalsgt. 10, 4307 Sandnes
Tlf.: 51 97 19 80 Fax: 51 97 19 90



Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 10:24

Side 1 av 16

Returneres etter tinglysing

Sola kommune
Org.nr. 948 243 113

aktiv
EIENDOMSMEGLING
Sandnes Eiendomsmegling A/S
Kurt H. Fraffjord
Statsaut. Eiendomsmegler
Oalsgt. 10, 4307 Sandnes
Tlf.: 51 97 19 80 Fax: 51 97 19 90

Begjæring ¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
TINGLYST
DAGBOKNR. 623966
13 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysningstiltaksnummer 51 97 19 80

1. Eiendommen
Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Fester | Snr
1124 Sola 32 884

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾
09109139136792 Per Skudberg 1/1

Doknr. 623966 Tinglyst: 13.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 10:24

Side 3 av 16

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato
Sandnes 4.10.06

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
Oddet Lauritzen

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 10:24

Side 4 av 16

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

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

Sted, datoUnderskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

32 | 884 | | |

Dato | Stempel og underskrift

15.11.2006 | Ole Asbjørn Kinn

Sola kommune

Sola Kommune
Avdeling arealbruk

Noter:

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

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

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

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

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

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

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

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

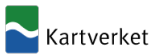
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

116

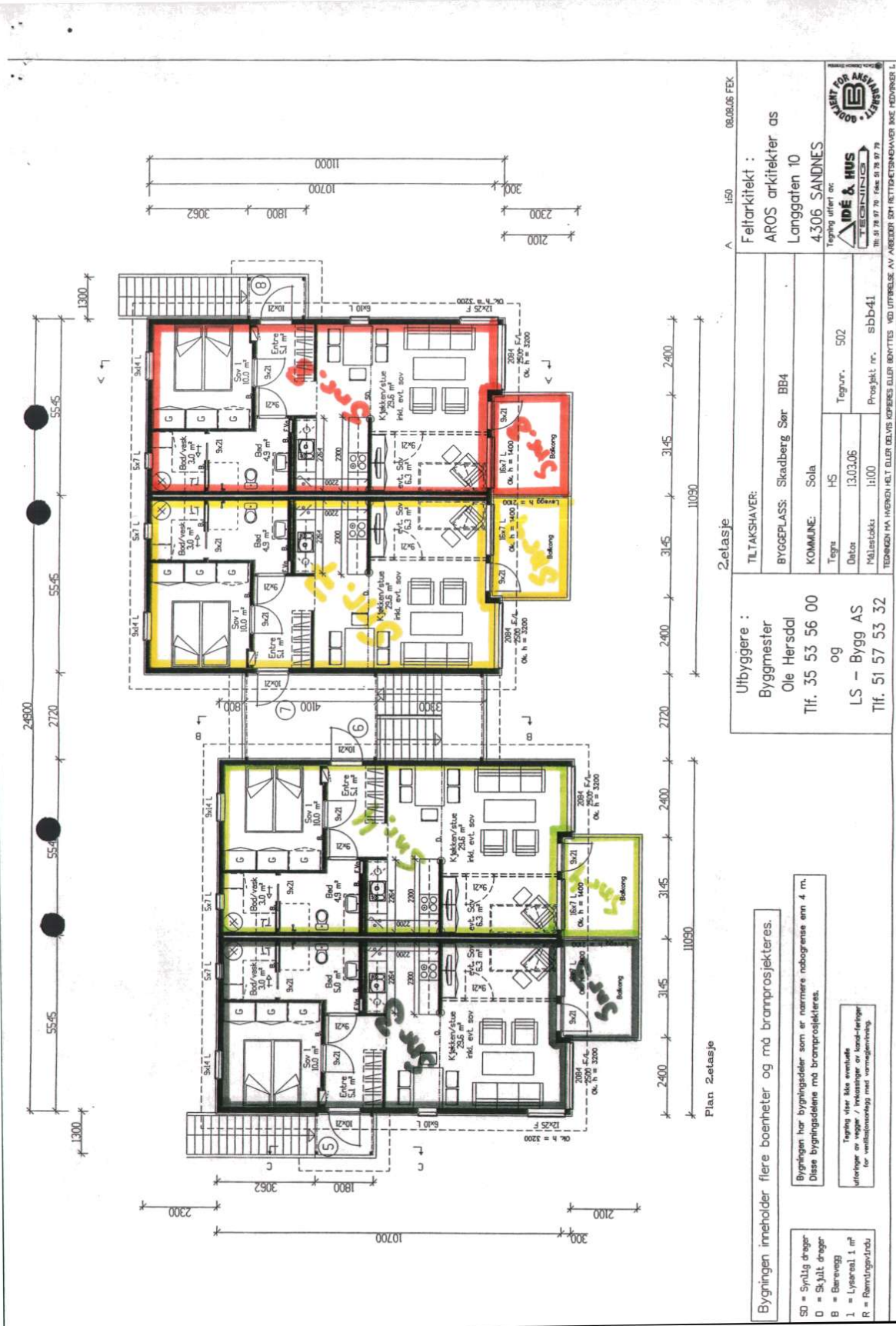
SKADBERG ALLÉ 13C

PROAKTIV.NO

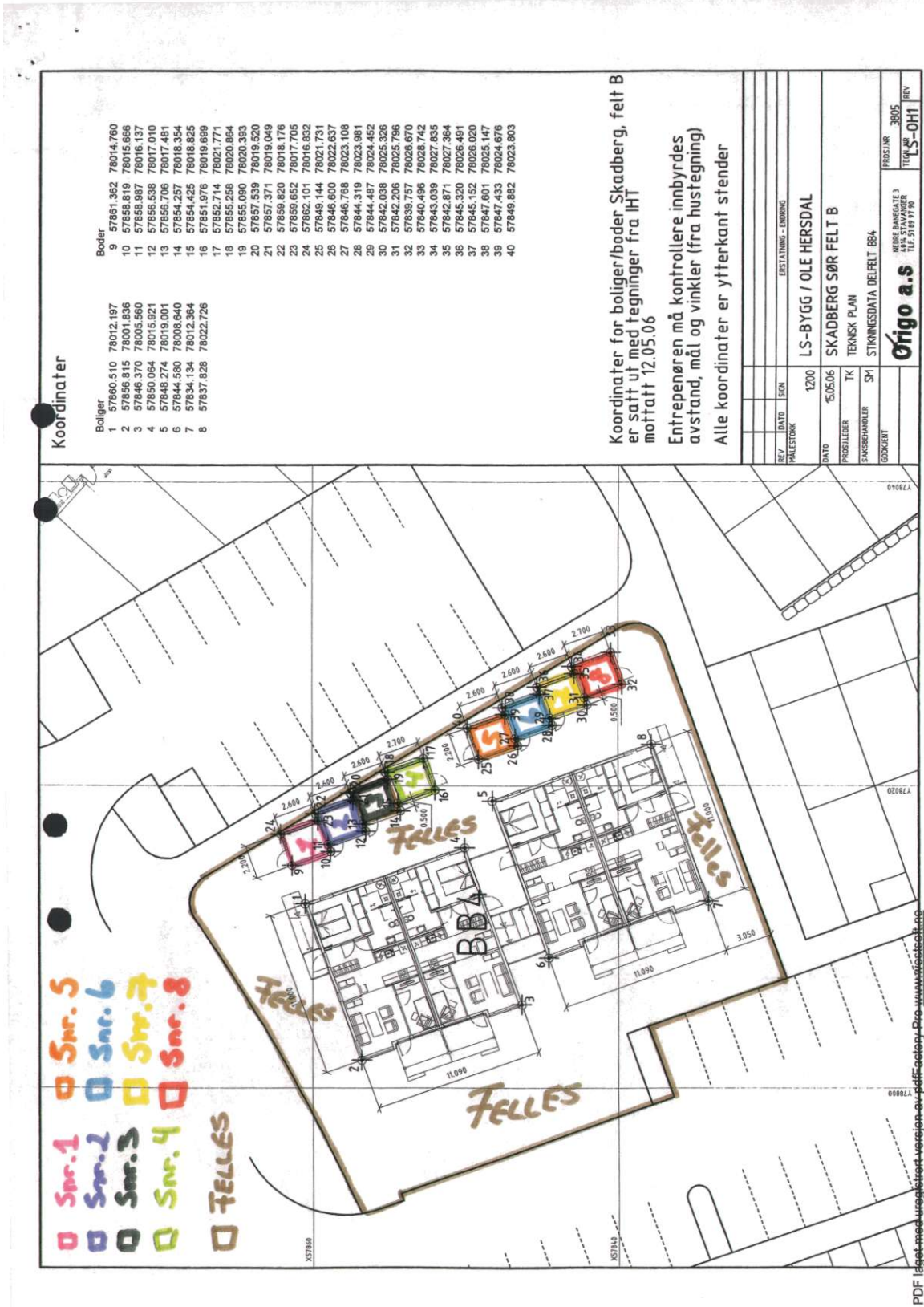
117



Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-11 10:24



Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-11 10:24





Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 10:24

Side 13 av 16

SAMMEIEVEDTEKTER

GNR. 32, BNR. 884 i SOLA KOMMUNE.

Sameiet består av 8 seksjoner

§ 1

Eiendommen eies i sameie mellom de ovennevnte eiere slik at hver enkelte eier har en ideell andel i bygget og eksklusiv bruksrett til de områder som fremgår av sekjonsbegjæringen. Eierne har bruksrett til fellesarealer ute og inne i henhold til vedlagt tegninger. Tegningene er en del av denne sameiekontrakt.

§ 2

FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Felleanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres av den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av de eksklusive sekjons- og fellesarealer påhviler den enkelte eier/bruker. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan eierne sørge for at vedlikeholdet blir utført for vedkommendes regning.

§ 3

RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.



Attestert kopi av dok.nr. 2006/623966/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 10:24

Side 15 av 16

§ 4

FELLESUTGIFTER

Drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til fellesarealer, som en eller flere av sameierne har eksklusiv bruksrett til, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere. Det samme gjelder drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til tekniske anlegg, som bare er til nytte for eller brukes av enkelte av seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for sin renovasjon, dog slik at leilighetene må ta samlet ansvar for håndtering av sitt søppel. All håndtering av søppel må følge offentlige krav.

Utgifter ved eiendommen, som ikke knytter seg til de eksklusive arealer det være seg sekjonsareal eller fellesareal med eksklusiv bruksrett, fordeles mellom eierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Slike utgifter gjelder utvendig vedlikehold av bygning, adkomstarealer med trapperom og heis forsikring av bygning, vakthold etc. Driver en eier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes i samarbeid med alle eierne i med stemme etter sameiebrøk.

§ 5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

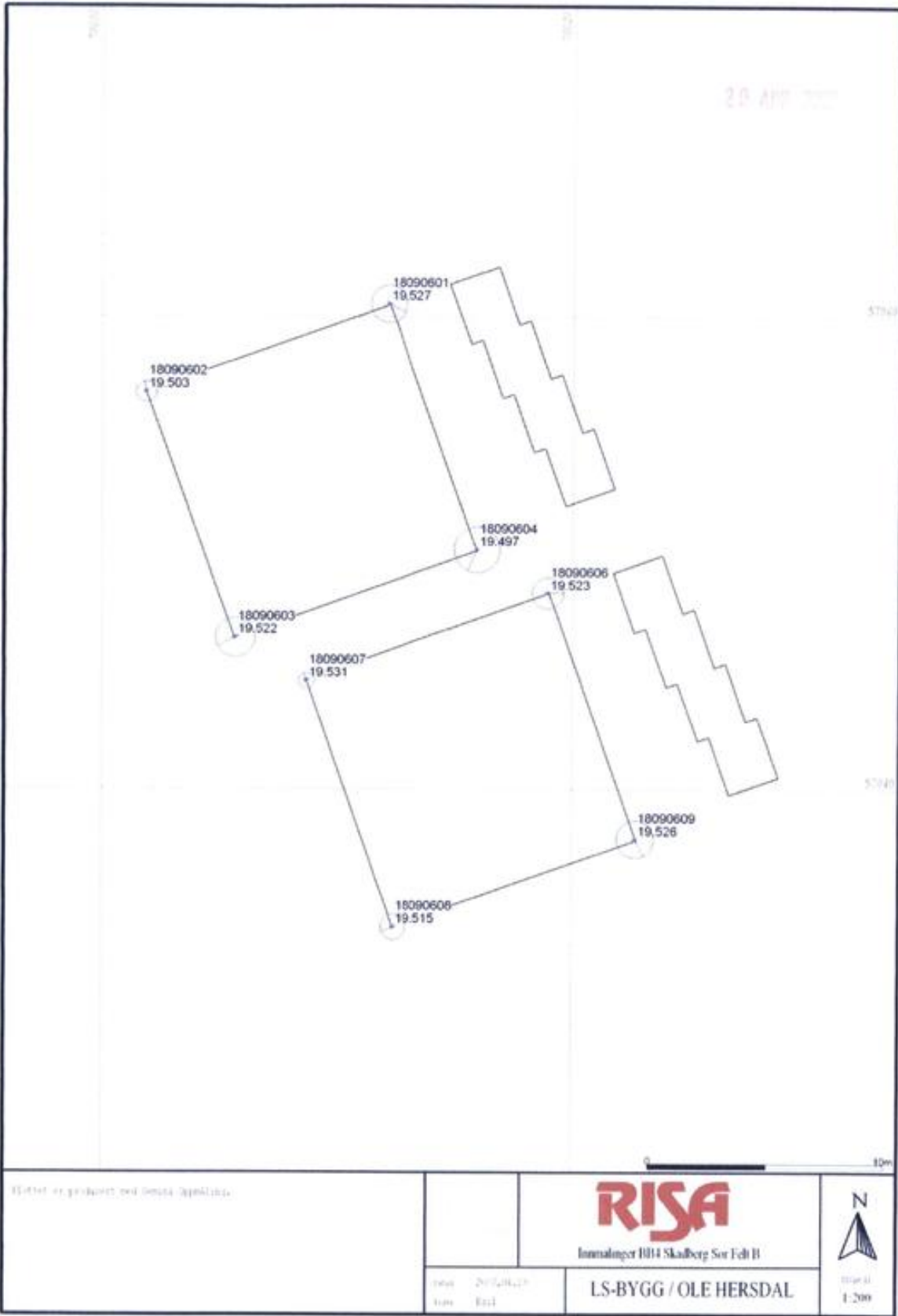
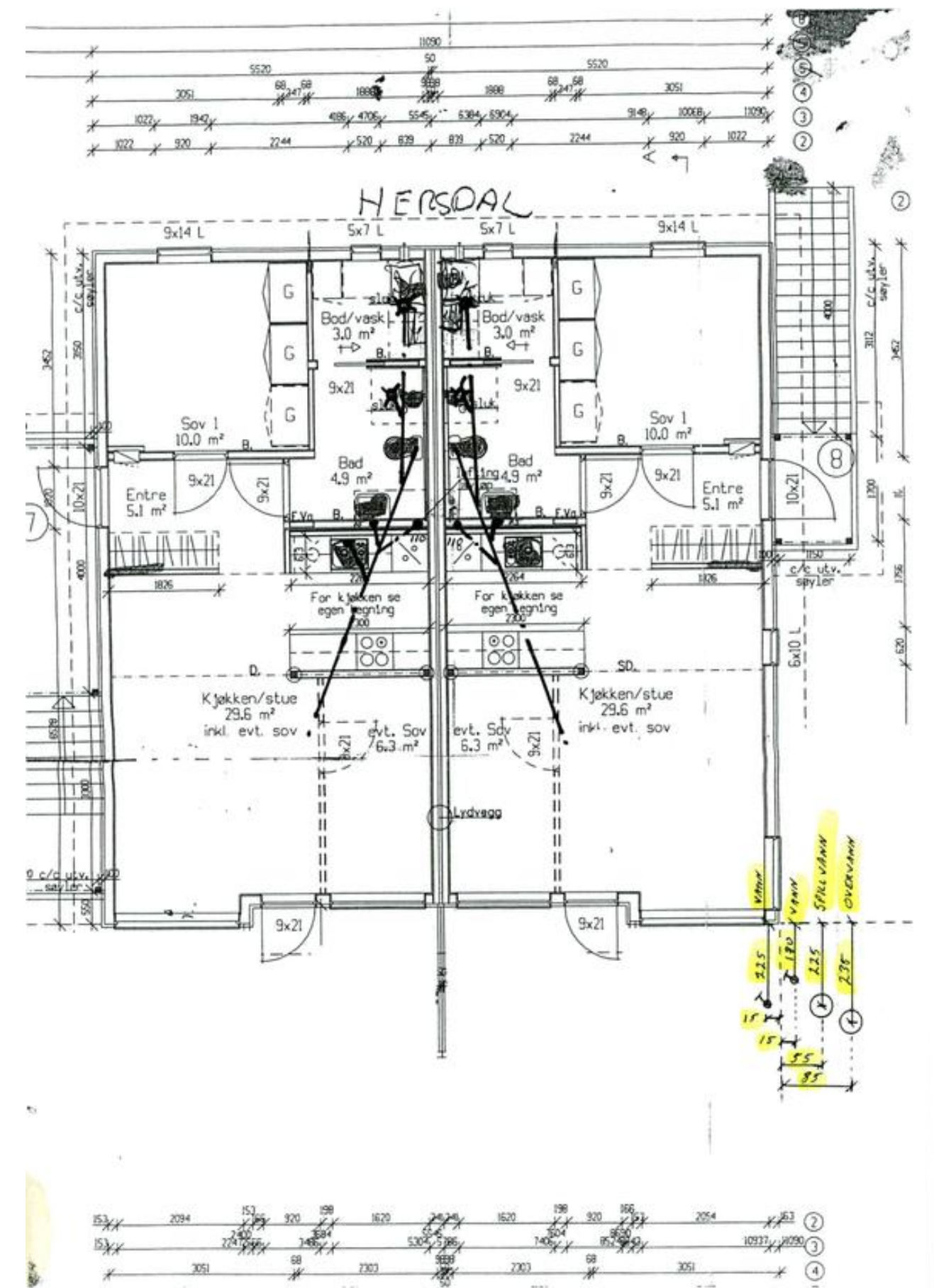
For sameiets felles forpliktelser er den enkelte eier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

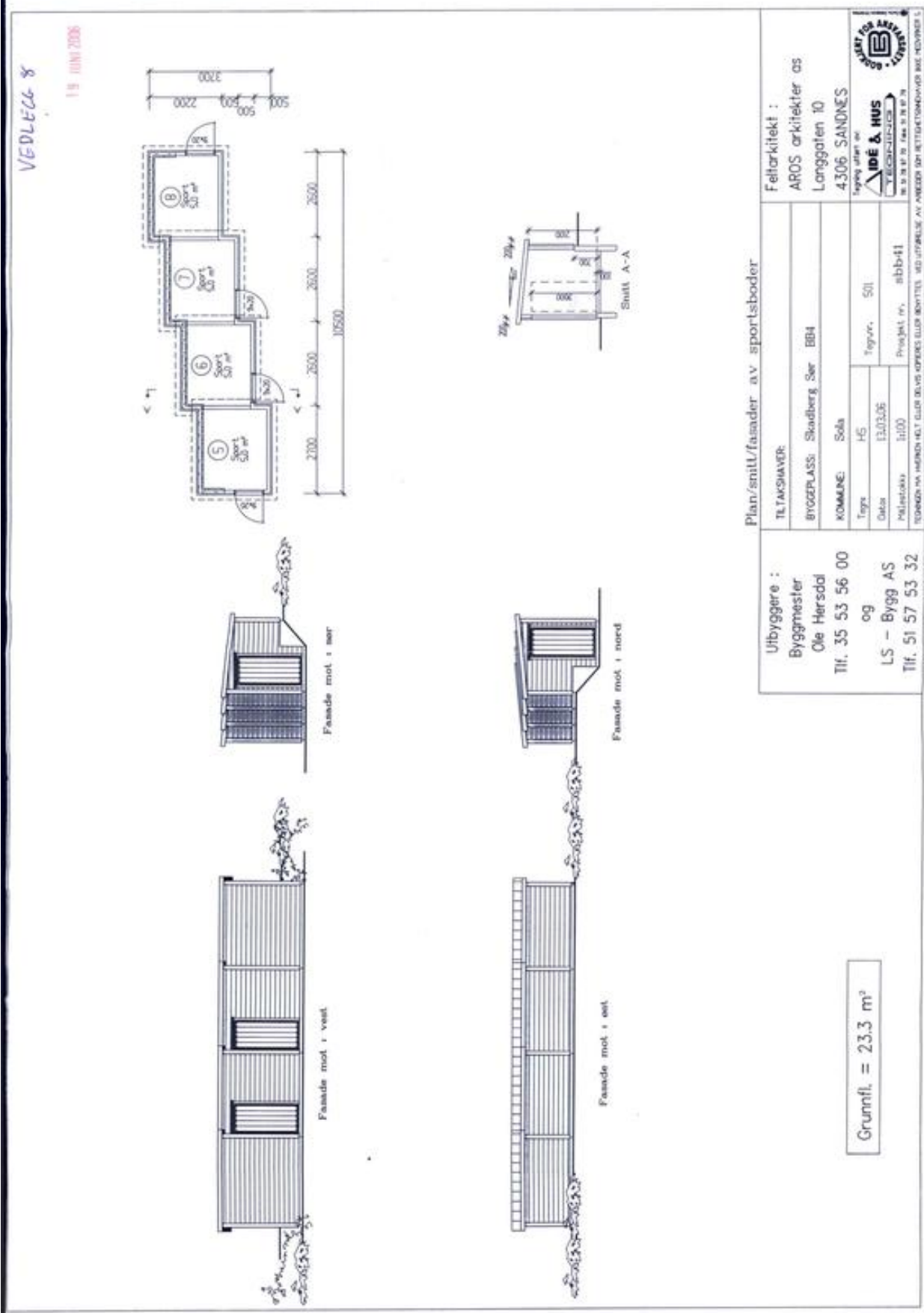
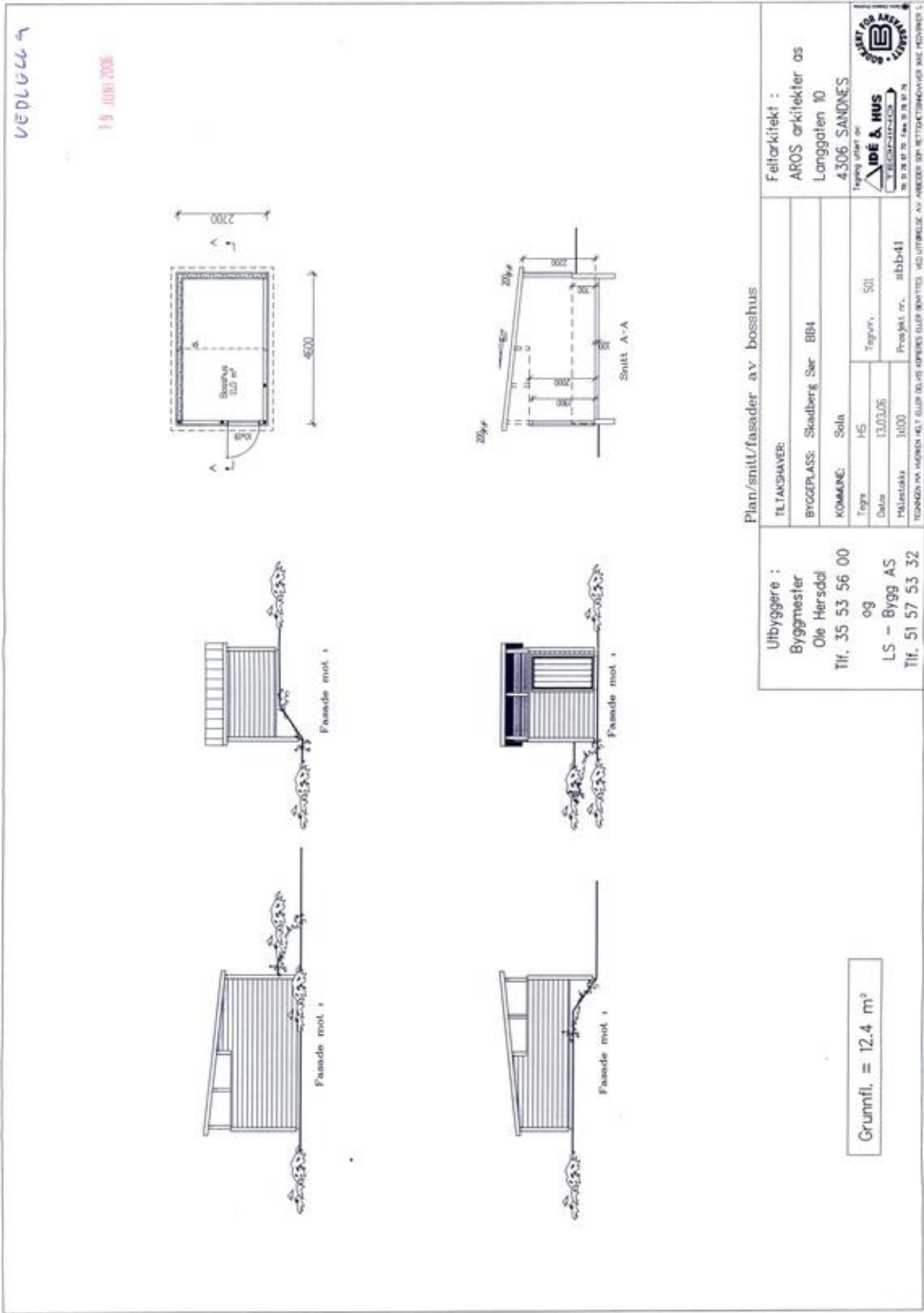
Som sikkerhet for sine forpliktelser ovenfor sameiet utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 90% av lånetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpet er satt til kr. 20.000,-. Styret kan endre dette beløp hvis det av prismessige hensyn skulle bli nødvendig. Eventuelle endringer må tinglyses.

§ 6

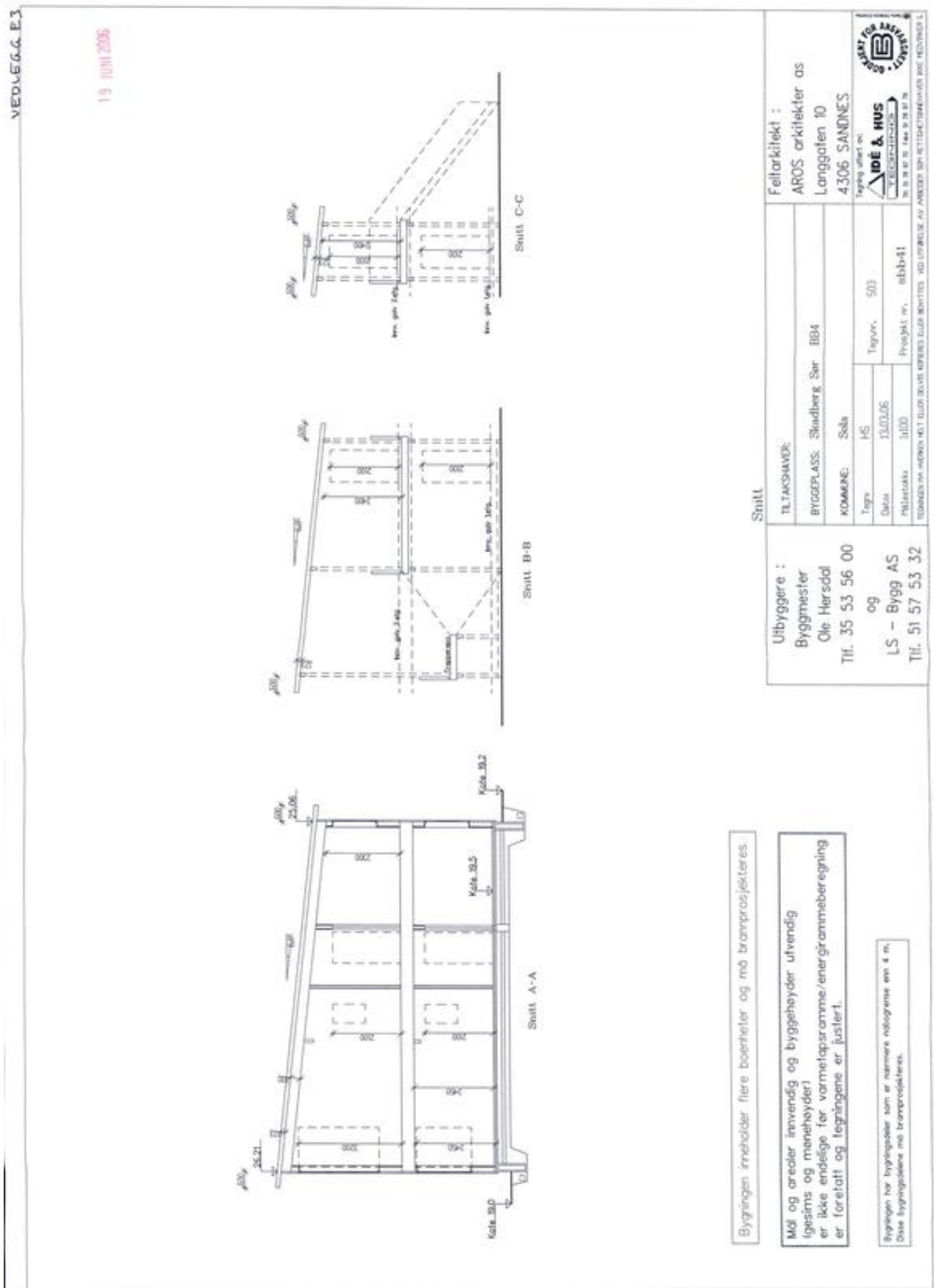
MISLIGHOLD

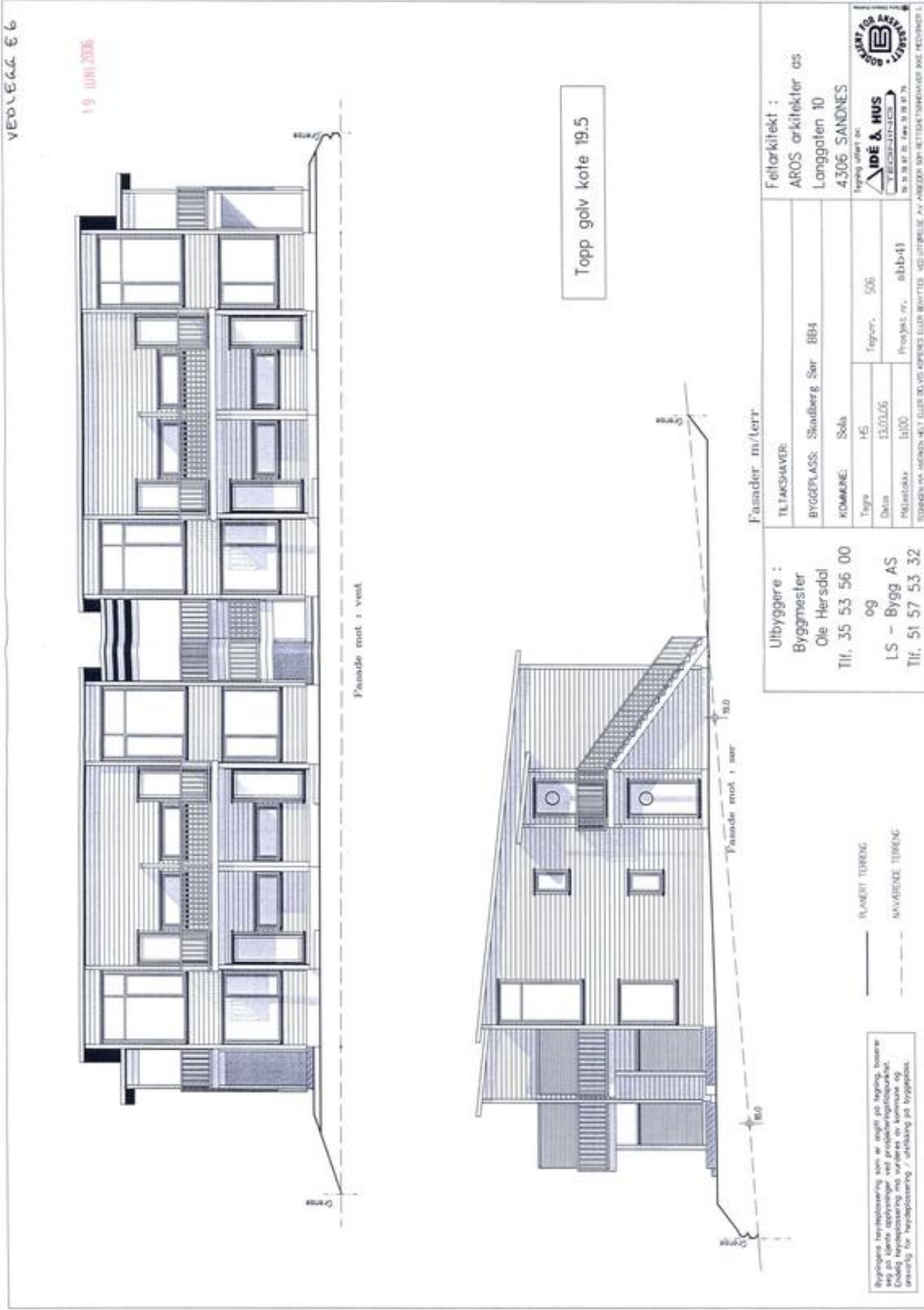
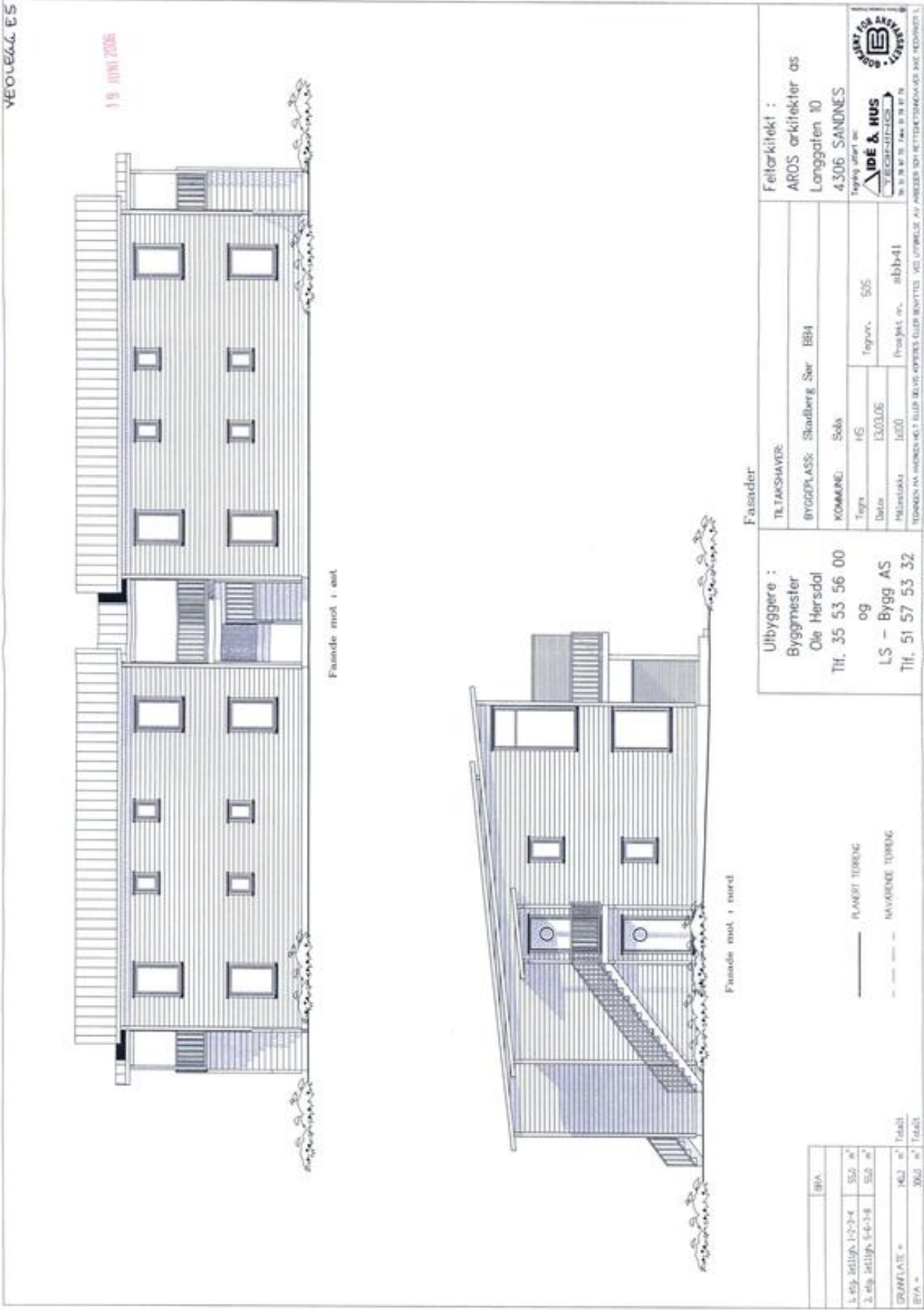
Hvis en eier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige eierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

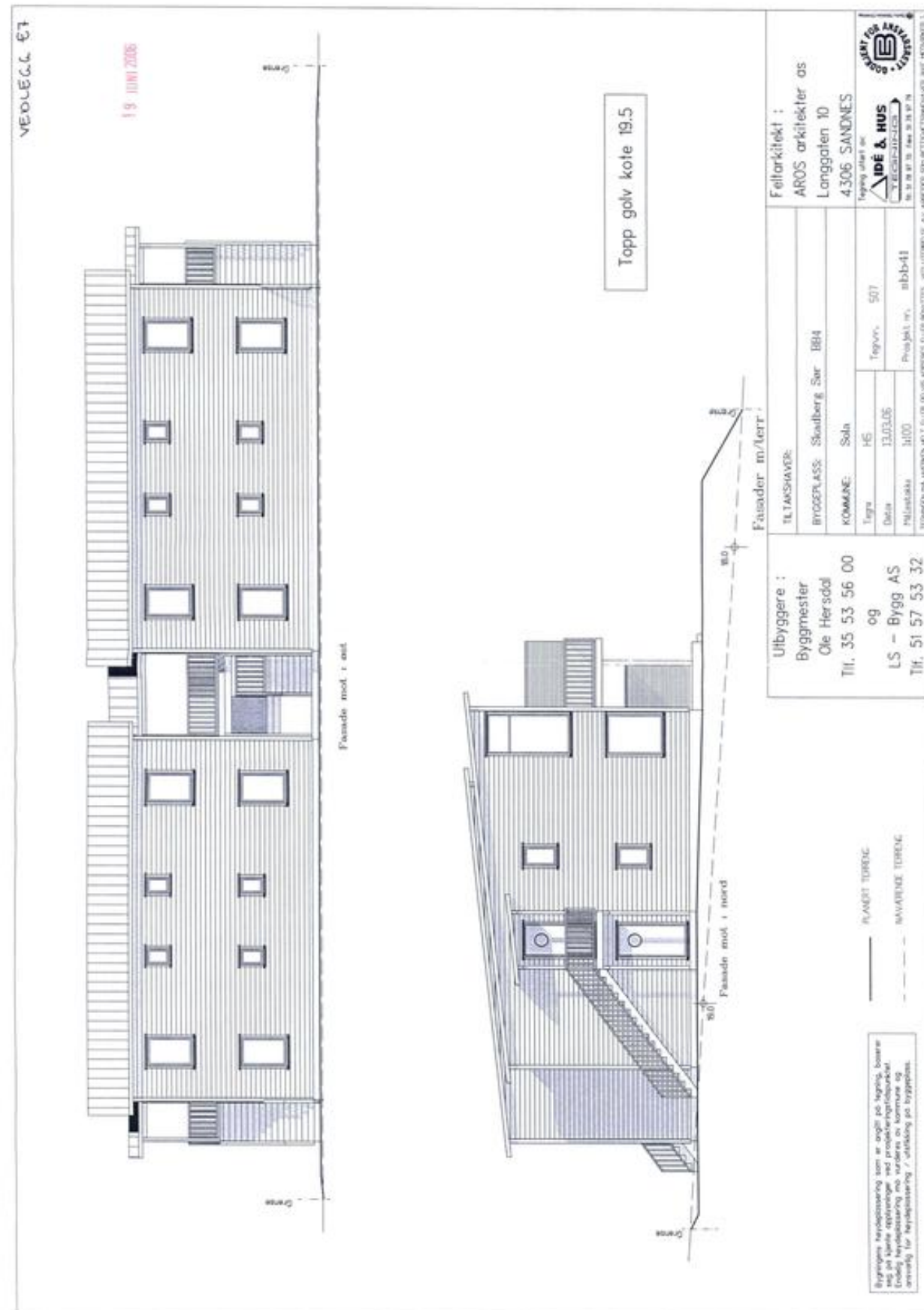












Arealbruk

Byggmester Hersdal AS
Tjåland

4342 UNDHEIM

Vår dato
23.04.2007
Saksbehandler
Eli Osaland Muis tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 06/1030-4
Deres ref.

Arkivkode
BAB 32/884

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Skadberg Allè 13 A, B, C og D, gnr. 32 bnr.884

Tiltakets art: Boligbygg med 4 leiligheter

Tiltakshaver: Byggmester Hersdal AS

Ansvarlig søker: L S Bygg AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 16.04.07.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk

Postadr.	Besøksadr.	Telefon:	Telefax:	Bankgiro	E-post:
Postb. 99	Rådhusv. 21	51 65 33 00	51 69 56 20	3206.07.00027	Postboks 99 Rådhusv. 21
4097 SOLA					

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skadberg Allé 13C, 4051 SOLA. Gnr. 32, bnr. 884, snr. 6 i Sameiet Skadberg Allé 11 og 13, oppdragsnr.: 1220260061
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

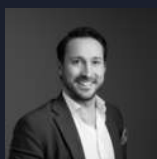
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Sola Eiendomsmegling AS

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no