

PROAKTIV

Spennende oppussingsprosjekt

beliggende i et attraktivt og
barnevennlig boligområde.

SKADBERGVEIEN 122





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

SKADBERG

Flott oppussingsprosjekt med betydelig potensial, beliggende i attraktivt boligområde - Dobbel garasje - Romslig tomt



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skadbergveien 122, 4051 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 135, i SOLA kommune

Prisantydning: 7.990.000,-

Omkostninger: 218.740,-

Totalpris: 8.208.740,-

Kommunale avgifter: 16.730,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 5/4

BRA: 209 m²

BRA-i: 159 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og romslig gårdsrom.

Tomt: 1553 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHOLD

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	120		
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

Skadbergveien 122 ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Skadberg i Sola kommune. Området er rolig og familievennlig, med nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Her ligger man sentralt i regionen med kort avstand til Forus, Stavanger, Sandnes og flyplassen. På Sola er det mindre kø i rushtiden. Det er gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til både arbeidsplasser og byområder på Nord-Jæren.

Fine turmuligheter har man også like i nabolaget med Kjerrbergtoppen som byr på en flott utsikt og er tilgjengelig for hele familien. Er du på jakt etter litt aktiv trening så kan lysløypen rundt Åsnuten (like bak stadion) være noe for deg. Sola byr også på flotte sandstrender som Hellestø, Vigdel, Ølberg og ikke minst selve kronjuvelen - Solastranden.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Litlaberget Linje 7, 41, X50, N86	3 min 🚶 0.3 km
✈ Stavanger Sola	11 min 🚗
🚗 Gausel stasjon Linje L5	16 min 🚗 6.2 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 11.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg	12 min 🚶
Coop Extra Sola	21 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Tvedtsenteret	8 min 🚗
📺 Sola apotek	21 min 🚶

SPORT

🏊 Skadberghallen Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	15 min 🚶 1.3 km
🏊 Vår Energi Arena Forus	6 min 🚗
🏊 EVO Forus	8 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Idrettsanlegget ligger like ned bakken med flere fotballbaner, håndballhaller (hvor Sola HK sine damer spiller sine kamper), golfbane, turnhall, svømmehall og mange lekeplasser å velge mellom.

Beliggenheten gir en fin kombinasjon av et fredelig bomiljø og sentral plassering.

«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

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

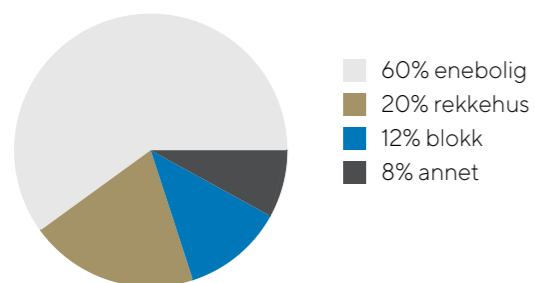
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 6.3 km

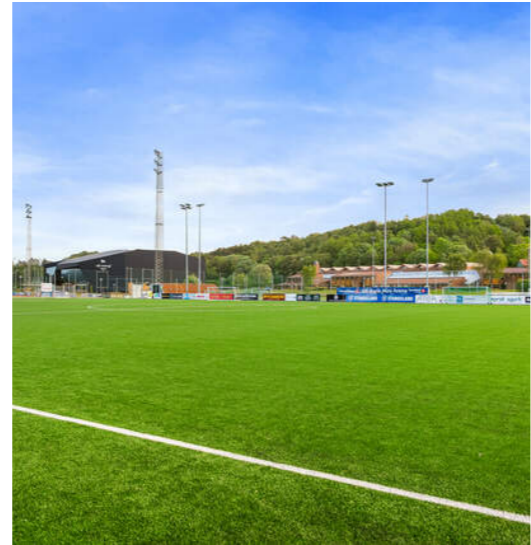
BARNEHAGER

Eikeberget barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL SKADBERGVEIEN 122

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og romslig gårdsrom.

Tomtestørrelse

1553 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, garasje og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Det er gitt 6 stk. TG 3 og 18 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 1

Vurdering av avvik:

Vinduene har råteskader.

Følgende vinduer har råteskader:

4 vinduer i 2. etasje.

3 vinduer i kjelleren,

1 vindu på gang

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører - 1

Vurdering av avvik:

Dørene har råteskader i dørbladet og karm.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket må dørene byttes. Dette for å hindre følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er kledd inn med tapet og skap.

Det mangler ildfast plate foran vedovnen.

Det er registrert utvendige riss i pipen, over tak.

Konsekvens/tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt

brannsikkerhet mot glør fra peisen.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes

under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimater baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert saltutslag på gulv og vegger.

Det er registrert 25-27 vekt% ved hulltaking fra kjellerstue og ut mot terreng. Her er det også registrert dampspærre og

forhudningspapp.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i

underetasje/grunnmuren.

Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging gjennom grunnmuren.

Tidligere var bruk av dampspærre og forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra

90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjennombygges, må dampspærren og forhudningspappen fjernes.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at

yttligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.

Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke

utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert noe høye fuktnivåer i tilgjengelig treverk.

Det er registrert spor/aktivitet etter dyr/mus, sett på

jordgulvet.

Det er uisolert opp mot boligen.

Det er registrert noe isopor som isolasjon.

Luken er slitt.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere vintermatter på grunnen, for å hindre kondensering fra grunnen. Dette vil også sørge for å isolere mot grunnen, samt senke fuktnivåene. Se også punkt om drenering.

Det bør settes ut feller for å kartlegge eventuelt omfang av dyr her.

Isoporen bør fjernes, da denne ikke bør brukes som isolasjon mot boligrom, da den er brannfarlig. Estimater baserer seg på dette.

Luken bør byttes, slik at det ikke er tilgang for vann og dyr inn i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Gulvet er malt, og har ikke en godkjent membran.

Baderomsplatene er fra byggeår, og tåler ikke direkte

vannsprut. Da vil disse trekke til seg fukt både i skjøter og

nederst på platene.

Det mangler luftespalte i døren.

Sluket er utilgjengelig, da dusjkabinettet er skrudd fast til

veggen via røropplegget.

Gulvet har ujevnt fall.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til

dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i

innvendige trapper



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:
Entré, gang, bad, stue, kjøkken, utvendig bod og garasje.

2. etasje:
Gang, 4 soverom og kott.

Kjeller:
2 ganger, 2 boder og stue.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

1. etasje
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 117 kvm

2. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 8 kvm

2. etasje: 4 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.

Ikke målbare arealer

Deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet for lav takhøyde, men har et gulvareal på 48 m².

Standard

Spennende oppussingsprosjekt med mye muligheter, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Skadberg i Sola kommune. Oppussing må påregnes.

Boligen går over flere plan og har en praktisk planløsning med gode og funksjonelle løsninger. Eiendommen ligger på en romslig tomt med gode solforhold og pent opparbeidede uteområder som gir gode muligheter for både rekreasjon og sosiale sammenkomster.

Her får du en eiendom med betydelig potensial, perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem og sette ditt personlige preg.

1. etasje:

- Innbydende entré med flis på gulv. Fra entréen ledes man videre inn i en romslig gang med adkomst til trappeoppgang, oppholdsrom og bad.

- Romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter. Her kan det innredes med flere sittegrupper, tv-seksjon og spisebord av ønsket størrelse. Stuen har oljekamin som gir både atmosfære og varme på kjølige kvelder. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig

romfølelse. Trestavs eikeparkett på gulv. Fra stuen har man tilkomst til balkong med gode solforhold og plass til sittegruppe.

- Kjøkken har malte, slette fronter og god skap- og benk plass, samt frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke i handelen.
- Badet er fra 1981 og er innredet med baderoms møbel, toalett, utslagsvask og dusjkabinett. God oppbevaringsplass i baderoms møbel og ekstra vegghengte skap.

Deler av bad og vindfang er bygget ut uten at det foreligger nødvendige godkjenninger. Se punkt under offentlige forhold for mer detaljert informasjon.

2. etasje:

- 4 soverom av god størrelse der alle har nok av plass til både dobbeltseng, garderobeinnredning og øvrig møblement. Tilgang til kott fra soverom. Hovedsoverom har innebygde garderobeskap med god oppbevaringsplass, samt direkte tilgang til egen balkong hvor man kan nyte morgensol og flott utsikt.

Kjeller:

- Kjeller har praktisk bi-inngang. Det er betonggulv, grunnmursvegger og panel i taket.
- Matbod med god plass til oppbevaring.
- Kjellerstuen har ovn med oljekamin og er innredet med panelvegger og belegg på gulv. Rommet er ikke et godkjent oppholdsrom.
- Praktisk bod med god lagringsplass.

Videre har du en dobbel garasje og et utebod. Uteboden er ikke byggemeldt.

Oppvarming

Elektrisk, ovn med oljekamin.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. I salg ved fullmektig må egenerklæringen anses som ufullstendig.



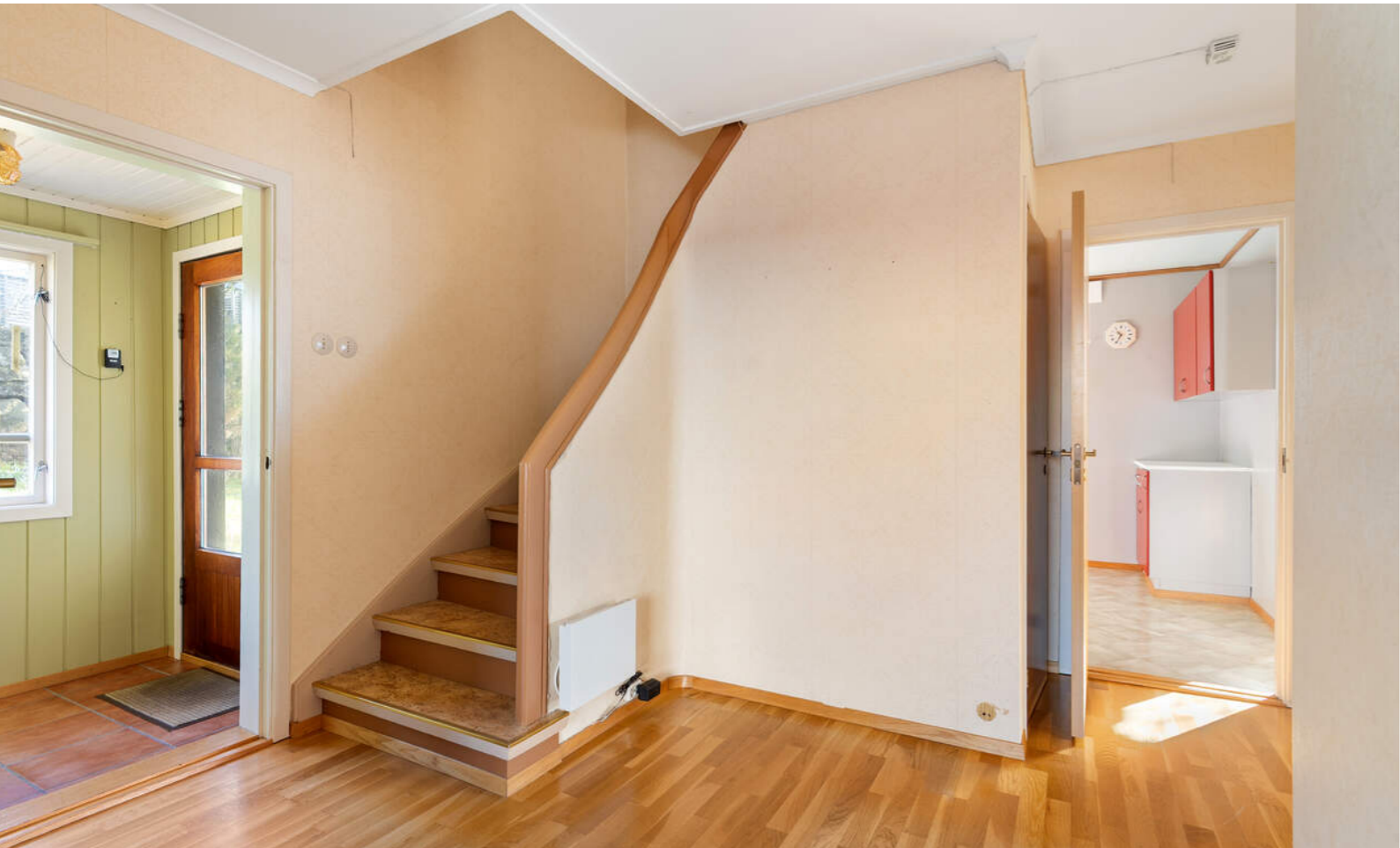




KJØKKEN

Malte, slette fronter og god skap- og benkplass. Her har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk.





BAD FRA 1981

Innredet med baderomsmøbel, toalett, utslagsvask og dusjkabinett. God oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra vegghegnte skap. Oppvarmet via stråleovn.









KJELLER MED BI-INNGANG

Kjelleren byr på en praktisk bi-inngang som gir fleksibel adkomst. Her finner du rikelig med lagringsplass i både bod og matbod, samt en hyggelig kjellerstue med oljekamin som skaper en lun atmosfære.







DOBBEL GARASJE

Romslig dobbel garasje som gir plass til to biler og god lagringskapasitet. Her er det enkelt å holde orden på både kjøretøy, verktøy og sesongutstyr, med god tilgjengelighet året rundt.



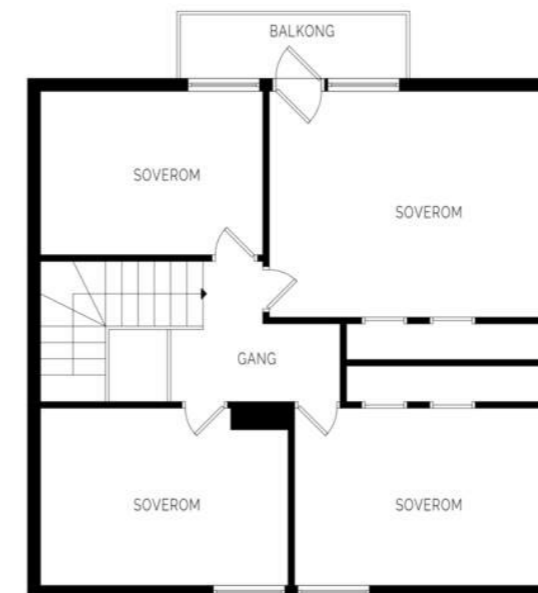


PLANTEGNINGER

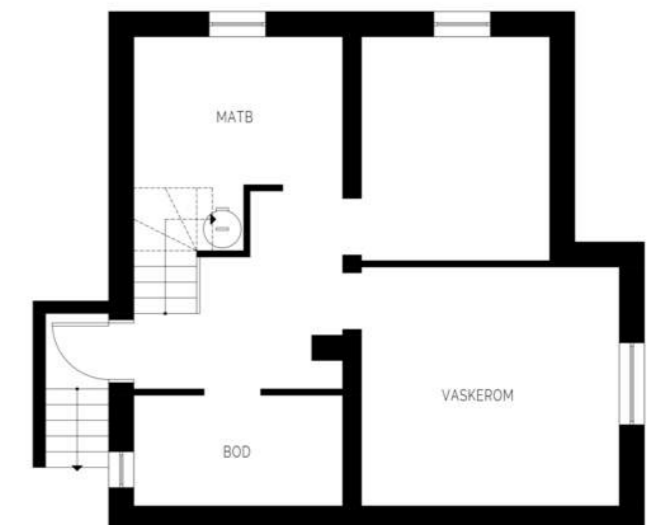
PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.435.369,- for 2025

Formuesverdi sekundær

5.741.474,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

16.730,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger byggetillatelse for boligbygg, datert 10.06.1960.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for tilbygg til boligbygg, datert 20.10.1981.

Det foreligger ferdigattest m/tegninger for støyskjerm, datert 25.11.2019.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, garasjen og tilbygg til boligbygg.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Kjeller: Inngangsparti i kjeller er flyttet ift. godkjente byggetegninger og kjellerstue er innredet. 1.etg: Inngangsparti er flyttet, det er bygget ut ved bad og vindfang og det er gjort endringer på plasseringen av vinduer uten at det er foreligger godkjente tegninger på disse endringene.

Bod i hagen er ikke byggemeldt eller godkjent.

Overstående endringer av fasade, tilbygg og bruken av rom er søknadspliktige tiltak. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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 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:

1124/32/135:

30.01.1976 - Dokumentnr: 772 - Skjønn

VEDR. VEGGRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skjønnen er prøvd innhentet hos kartverket, men har ikke vært mulig å oppdrive.

22.06.1993 - Dokumentnr: 6076 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:90

Med flere bestemmelser

En privat tilknytningsledning til off. vannforsyningsnett går over eiendommen og er felles for de tre eiendommene gnr. 32, bnr. 90, 135/218.

Disse brukerne har rett til å ha vannledningen liggende, vedlikeholde den og har adgang til felles stoppekran på bnr. 90.

Grunnboksdato

Mandag, 23. mars 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Det er planlagt videre bebyggelse av boligblokk like ved, som kan påvirke utsikten.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130:

Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)

Det kan ikke utføres bygge- og anleggstilltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Reguleringsplaner

Id: 0321

Navn: Kjerrbergliå

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10/02/2003 00:00:00

Id: 0453

Navn: Kjerrberggrenda

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11/10/2011 00:00:00

Boligen ligger innenfor hensynssone H140.:

Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan

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 kjøperen 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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

7 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 199 750,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

200 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
 218 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 190 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
 Boligkjøperforsikring))
 8 208 740,00 (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 overtakelse. 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 meglers i hende i god tid før overtakelse 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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvirering 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.

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 overtakelse 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 nettannonser 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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/boligkjooper/>.

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

Ingrid Gerd Evjenth

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Kjerneinformasjon

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 80 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 148 350,00

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, markedsplan 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 samarbeidspartnere 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 - markedsplaner 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.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved

fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. I salg ved fullmektig må egenerklæringen anses som ufullstendig.

Dato salgsoppgave

23.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Skadbergveien 122, 4051 SOLA

16 Mar 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skadbergveien 122	Skadbergveien 122	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1960

Har eieren 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.

August 1960 til oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Evdjenth, Håkon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Lite tilbygg på bad 70/80 tallet. Tilbygg stue 80 tallet. Dobbel garasje bygd 1986. Tilkoblet kommunalt avløp og septiktanker fjernet ca. 2010-2015. Takpanner byttet 1986.

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 46488952

Tilstandsrapport



Enebolig

Skadbergveien 122, 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20484-2893

Eiendomsverdi ref nr: JF2855

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.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 2 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt 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, annek, 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 lovliggheit (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.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 3 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 4 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1961 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av leca, tegl og betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 1 våtrom, 4 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, garasje og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra 1981. Lekter, strø og undertak er også fra 1981.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår samt 1981.

Boligens yttervegger er av reisverk fra byggeår, samt isolert bindingsverk fra 1981. Utvendig fasade består av stående kledning med over- og underliggere.

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår. Det er et kaldloft over 2. etasje, som er ventilert via veggventiler.

Boligen har vinduer av tre, med både 1- og 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Det er et vindu på stuen fra 1999. Vinduene i 2. etasje er fra 1994. Vinduet på gangen er fra 1988. Kjellervinduene er fra byggeår, og har 1-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre. Dørene har 2-lags glass, og er fra byggeår. Balkongdøren i 1. etasje er fra 1982. Hoveddøren har fått glass av nyere dato. Balkongdøren i 2. etasje er fra 1994. Kjellerdøren er av noe nyere dato, ca 2006, basert på utseendet. Bod-døren er av eldre dato, og er av tre.

Det er en balkong utenfor soverommene i 2. etasje, på 4m2. Balkongen er bygget opp av tre, og har glassfiber som membran/gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 85-89 cm.

Det er en terrasse utenfor stuen, på 8m2. Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89 cm.

Boligen har en betongtrapp opp til hoveddøren. Trappen har steinheller i trinnene.

Det er en tretrapp på siden av boligen, opp til terrassen. Det er montert rekkverk i trappen.

INNVENDIG [Gå til side](#)

1. etasje har flis på entréen og parkett på resterende rom. På veggene er det veggplater med tapet samt panel. I taket er det takess, panel og strekketak. 2. etasje har like overflater, men her er det belegg på gulvene.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er en oljekamin i stuen i 1. etasje, samt kjellerstuen. Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng. Det er betonggulv, grunnmursvegger og panel i taket. Kjellerstuen er innredet med panelvegger og belegg på gulvet. Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en krypkjeller under badet og inngangsparti. Krypkjelleren har jordgulv, grunnmursvegger og isopor opp mot boligen. Krypkjelleren er ventilert via ventiler.

Innvendig har boligen tretrapper fra byggeår. Trappene har lukkede trinn. Det er montert rekkverk i trappene.

Innvendig har boligen slette dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad Badet er fra 1981. Det er malt betong på gulvet, baderomsplater på veggene og plater i taket. Rommet har et vegghengt baderoms møbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett. Det er 2 veggventiler samt 1 elektrisk vifte i taket. Rommet er oppvarmet via stråleovn.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er malte, slette fronter.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 5 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er av aluminium og laminat. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Det er belegg på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er nytt i 1981, ifølge selger. Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av både soil og plast. Røropplegget er fra byggeår og 1981.

Boligen har ventilering via veggventiler

Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter. Bereideren er fra byggeår/eldre dato, og er plassert på boden i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er skrusikringer og automatisk måler. Sikringskapet er plassert på gangen i 1. etasje. Det foreligger en elkontroll fra Lnett, som er avsluttet i mars 2026.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen har drenerende masser fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast ved påbygget.

Boligen har en grunnmur av betong, leca og betongblokker, fra byggeår og 1981.

Det er en støttemur på baksiden av boligen, opp mot hagen. Støttemuren er av murt stein.

Det er flatt på oppsiden og fremsiden av boligen, samt fall langs begge sider av boligen.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Inngangspartiet/entréen/deler av badet er ikke tegnet inn. Døren inn/inngangspartiet er flyttet. Endringen er søknadspiktig.

Stuen i kjelleren er tegnet inn som vaskerom. Endringen er ikke søknadspiktig.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er bygget en del høyere enn hva byggetegningen viser. Det er uvisst om endringen er søknadspiktig.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 6 av 31

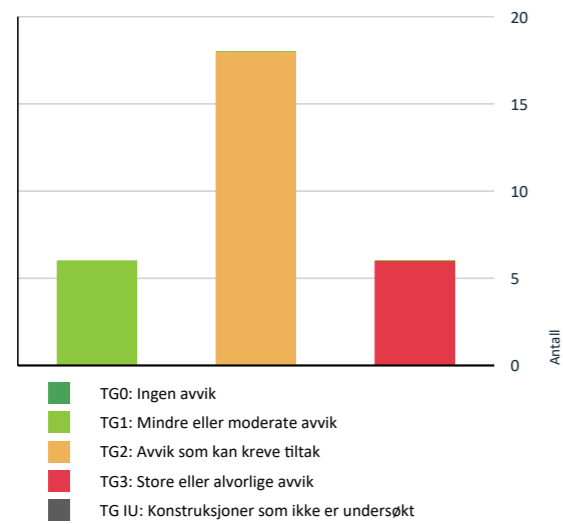
Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



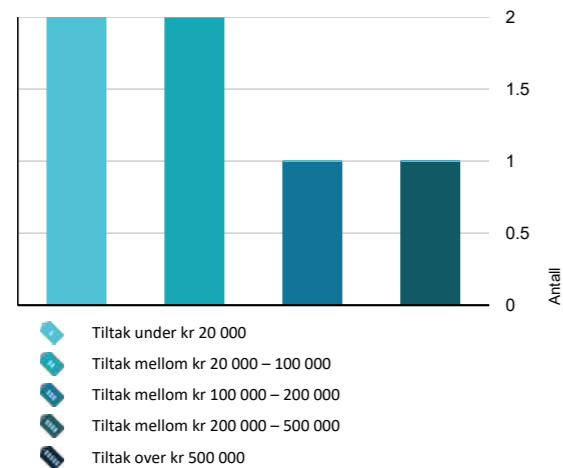
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 7 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 8 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1981. Lekter, strø og undertak er også fra 1981.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår samt 1981.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 9 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligens yttervegger er av reisverk fra byggeår, samt isolert bindingsverk fra 1981. Utvendig fasade består av stående kledning med over- og underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er laget provisorisk musesperre bak kledningen.

Det er kun lufting i overliggerne

Det er stedvis slitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luft sirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Kledning bør kontrolleres, behandles, males og råteskadete/slitte kledningsbord bør skiftes for økt levetid og for å hindre følgeskader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår. Det er et kaldloft over 2. etasje, som er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Følgende er registrert:

Det mangler utvendige luftespalter til takkonstruksjonen.

Det er uisolert mellom 2. etasje og loft. Det er ikke etablert dampsperre her.

Loftsluken er uisolert.

Det er eldre lekkasjemerker/dryppmerker, men ingen aktiv fukt.

Det er avføring etter mus

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 10 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Utvendige luftespalter til takkonstruksjonen anbefales etablert for å gi økt ventilering i farene mellom kasse og loft.

Det bør settes ut feller for å avdekke omfang av mus i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes videre tiltak her.

Lekkasjemerkeene anbefales sjekket jevnlig. Ved negativ utvikling bør taket byttes/utbedres.

Ved renovering av 2. etasje, bør det etableres isolasjon og dampsperre mellom 2. etasje og loft. Dette for å hindre luftlekkasjer, som igjen kan lage kondens i konstruksjonen.



TO 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene i 2. etasje er fra 1994.
Vinduet på gangen er fra 1988.
Kjellervinduene er fra byggeår, og har 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Følgende vinduer har råteskader:

- 4 vinduer i 2. etasje.
- 3 vinduer i kjelleren,
- 1 vindu på gang

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 11 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med både 1- og 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Det er et vindu på stuen fra 1999,

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er også slitasje i paknignene til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TO 3 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Balkongdøren i 2. etasje er fra 1994.

Kjellerdøren er av noe nyere dato, ca 2006, basert på utseendet.

Bod-døren er av eldre dato, og er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har råteskader i dørbladet og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 12 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

For å lukke avviket må dørene byttes. Dette for å hindre følgeskader over tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene har 2-lags glass, og er fra byggeår.
Balkongdøren i 1. etasje er fra 1982.
Hoveddøren har fått glass av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er utvendig slitasje i dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene anbefales pusset og behandlet for økt levetid.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverommene i 2. etasje, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har glassfiber som membran/gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 85-89 cm.

Det er en terrasse utenfor stuen, på 8m2.

Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje i treverket til rekkverket samt i topprekken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 13 av 31

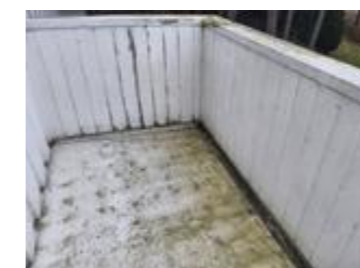
Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Treverket kan behandles og males for økt levetid, eventuelt byttes lokalt.



TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en betongtrapp opp til hoveddøren.
Trappen har steinheller i trinnene.

Det er en tretrapp på siden av boligen, opp til terrassen.
Det er montert rekkverk i trappen.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har flis på entréen og parkett på resterende rom. På veggene er det veggplater med tapet samt panel. I taket er det takess, panel og strekktak.
2. etasje har like overflater, men her er det belegg på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje i overflatene i boligen, typisk solblekte overflater og sprekker i belegg.
Det er noe bom i flis på entréen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis kan utbedres lokalt ved behov - slik at flis ikke sprekker ved trykk.
Overflater kan utbedres/males/slipes ved behov/ønske.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 14 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,7 cm. Det er målt på stuen og gangen.
2. etasje: 2,6 cm. Det er målt på 2 av soverommene.
Kjeller: 1 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en oljekamin i stuen i 1. etasje, samt kjellerstuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er kledd inn med tapet og skap.
Det mangler ildfast plate foran vedovnen.
Det er registrert utvendige riss i pipen, over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra peisen.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimert baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er betonggulv, grunnmursvegger og panel i taket.
Kjellerstuen er innredet med panelvegger og belegg på gulvet.
Etsjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 15 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på gulv og vegger.

Det er registrert 25-27 vekt% ved hulltaking fra kjellerstue og ut mot terreng. Her er det også registrert dampspærre og forhudningspapp.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

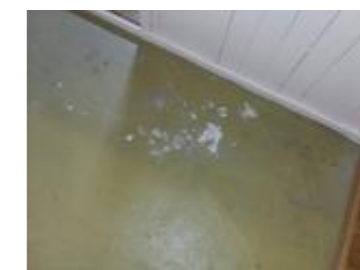
Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrengning gjennom grunnmuren.

Tidligere var bruk av dampspærre og forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjenoppbygges, må dampspærren og forhudningspappen fjernes.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at yttligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under badet og inngangsparti.
Krypkjelleren har jordgulv, grunnmursvegger og isopor opp mot boligen.
Krypkjelleren er ventilert via ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er registrert noe høye fuktnivåer i tilgjengelig treverk.
Det er registrert spor/aktivitet etter dyr/mus, sett på jordgulvet.
Det er isolert opp mot boligen.
Det er registrert noe isopor som isolasjon.
Luken er slitt.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 16 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere vintermatter på grunnen, for å hindre kondensering fra grunnen. Dette vil også sørge for å isolere mot grunnen, samt senke fuktnivåene. Se også punkt om drenering.

Det bør settes ut feller for å kartlegge eventuelt omfang av dyr her.

Isoporen bør fjernes, da denne ikke bør brukes som isolasjon mot boligrom, da den er brannfarlig. Estimater baserer seg på dette.

Luken bør byttes, slik at det ikke er tilgang for vann og dyr inn i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen tretrapper fra byggeår.
Trappene har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1981.
Det er malt betong på gulvet, baderomsplater på veggene og plater i taket.
Rommet har et vegghengt baderoms møbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er 2 veggventiler samt 1 elektrisk vifte i taket.
Rommet er oppvarmet via stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Gulvet er malt, og har ikke en godkjent membran.
Baderomsplatene er fra byggeår, og tåler ikke direkte vannsprut. Da vil disse trekke til seg fukt både i skjøter og nederst på platene.
Det mangler luftespalte i døren.
Sluket er utilgjengelig, da dusjkabinettet er skrudd fast til veggen via røropplegget.
Gulvet har ujevnt fall.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 17 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det er tatt hull fra entréen og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert dampsperre på vegg mot entréen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Se punkt om renovering av våtrommet. Når dette renoveres, bør dampspærren fjernes, slik at man ikke har dobbelt tettesjikt - og slik at man unngår kondensskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av aluminium og laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er belegg på gulvet, malte plater på veggene og takes i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 18 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er nytt i 1981, ifølge selger.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av både soil og plast.
Røropplegget er fra byggeår og 1981.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler

TO 2 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 19 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra byggeår/eldre dato, og er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er skrusikringer og automatisk måler.
Sikringskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger en elkontroll fra Lnett, som er avsluttet i mars 2026.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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 det ikke foreligger samsvarserklæringer og at anlegget hovedsaklig er 65-66 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 20 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Det er synlig grunnmursplast ved påbygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.

Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrening kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av betong, leca og betongblokker, fra byggeår og 1981.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert stedvise riss i grunnmuren, utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 21 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur på baksiden av boligen, opp mot hagen. Støttemuren er av murt stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er sprekker i mørtelen mellom steinene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Mørtelen kan byttes ut dersom det er videre negativ utvikling her, for å sikre at steiner ikke raser over tid.



Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt på oppsiden og fremsiden av boligen, samt fall langs begge sider av boligen.

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 grunnmur/kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 22 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 23 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fra 1987

Det er betonggulv i garasjen.

Ytterveggene er av reisverk og betongblokker. Utvendig har garasjen stående kledning. Det er slitasje i kledningen.

Det er registrert saltutslag på gulv/vegger.

Takhøyden inne i garasjen er på 2,93 meter

Det er 3 sidevinduer i garasjen, hvor 1 er punktert.

Garasjen har en dobbel port av aluminium.

Takformen er saltak, og er bygget opp av takstoler. Det er et lagringsloft over garasjedelen. Utvendig har garasjen betongtakstein på taket.

Garasjen har nedløp, beslag og takrenner av plast.

Det er ventilering via veggventiler

Garasjen har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 24 av 31

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

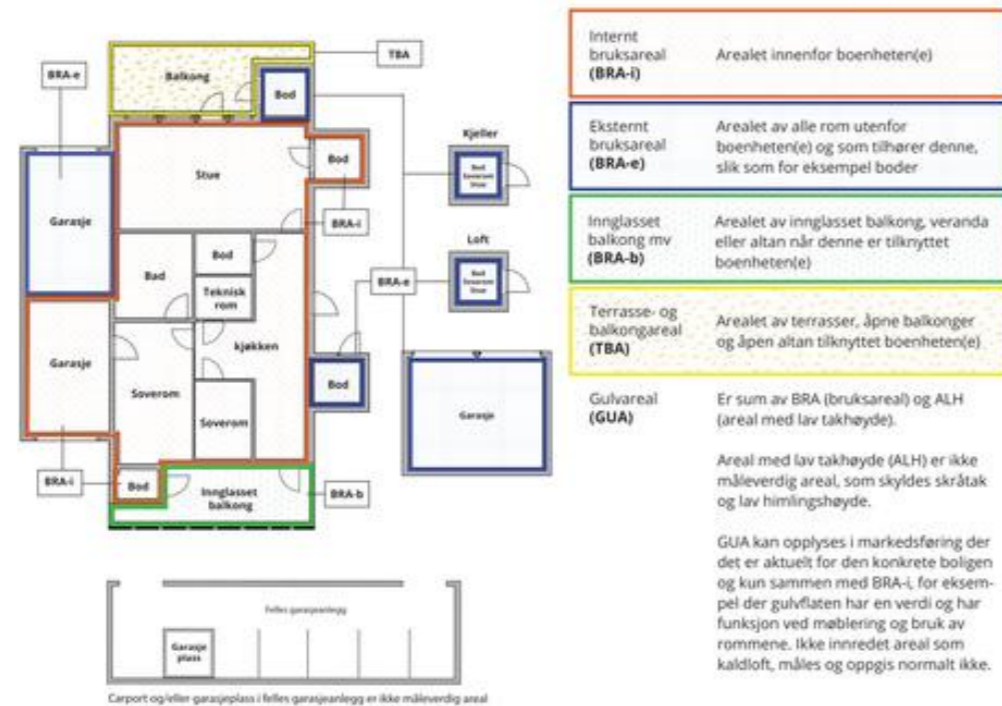
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	67			67	8		67
2. etasje	40			40	4	8	48
Kjeller	52			52			52
SUM	159				12	8	167
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, gang 2, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Inngangspartiet/entréen/deler av badet er ikke tegnet inn. Døren inn/inngangspartiet er flyttet. Endringen er søknadspliktig. Stuen i kjelleren er tegnet inn som vaskerom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kommentar

Boden er ikke vurdert, kun oppmåt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er bygget en del høyere enn hva byggetegningen viser. Det er uvisst om endringen er søknadspliktig.

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	135		0	1553.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skadbergveien 122

Hjemmelshaver

Evjenth Ingrid Gerd

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, garasje og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vannledning fra 1993.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.03.2026		Finnes ikke		Nei
Tegninger	24.03.2026	Det foreligger tegninger fra byggeår og 1981. For garasjen foreligger det tegninger fra 1986.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 29 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 30 av 31

Skadbergveien 122, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 135
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

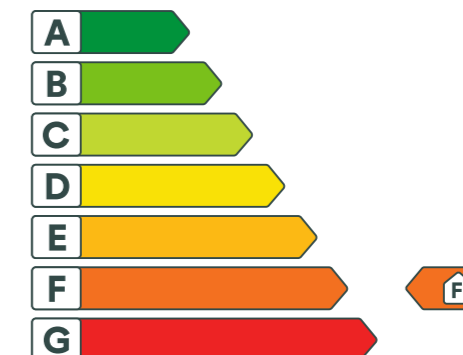
Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.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



Energiattest



Adresse Skadbergveien 122, 4051 SOLA	
Dato for energimerking 19.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272562
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171953111
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 135
Seksjonsnummer —	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 1961	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 159,0 m²	Oppvarmet bruksareal 159,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
313,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
274,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 629 kWh

PERSONVERN


Oppdragsnr.: 20484-2893

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 31 av 31



Skadbergveien 122, 4051 SOLA

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



Skadbergveien 122, 4051 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 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: 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 11: 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 utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

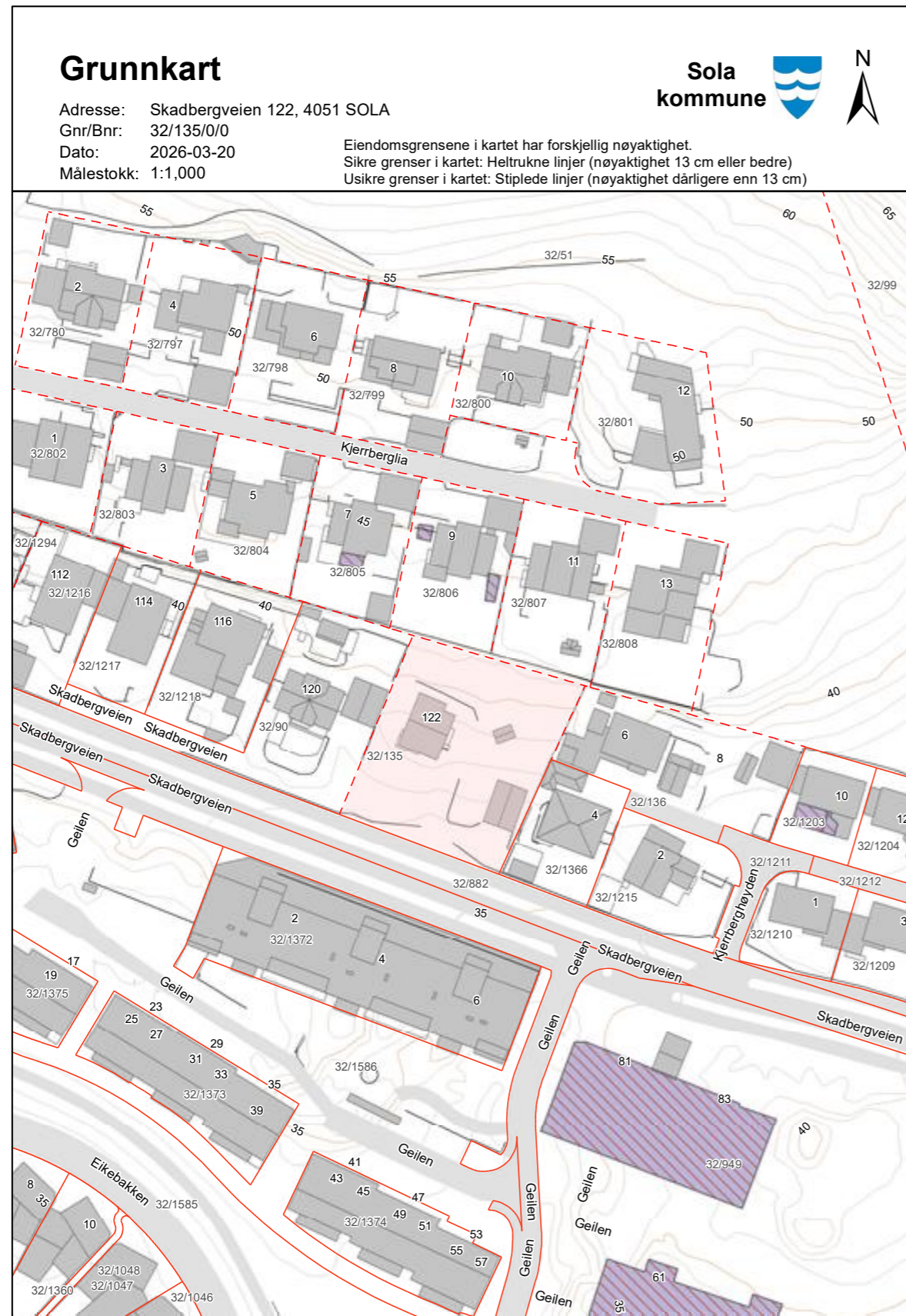
<https://www.enova.no/energimerking>

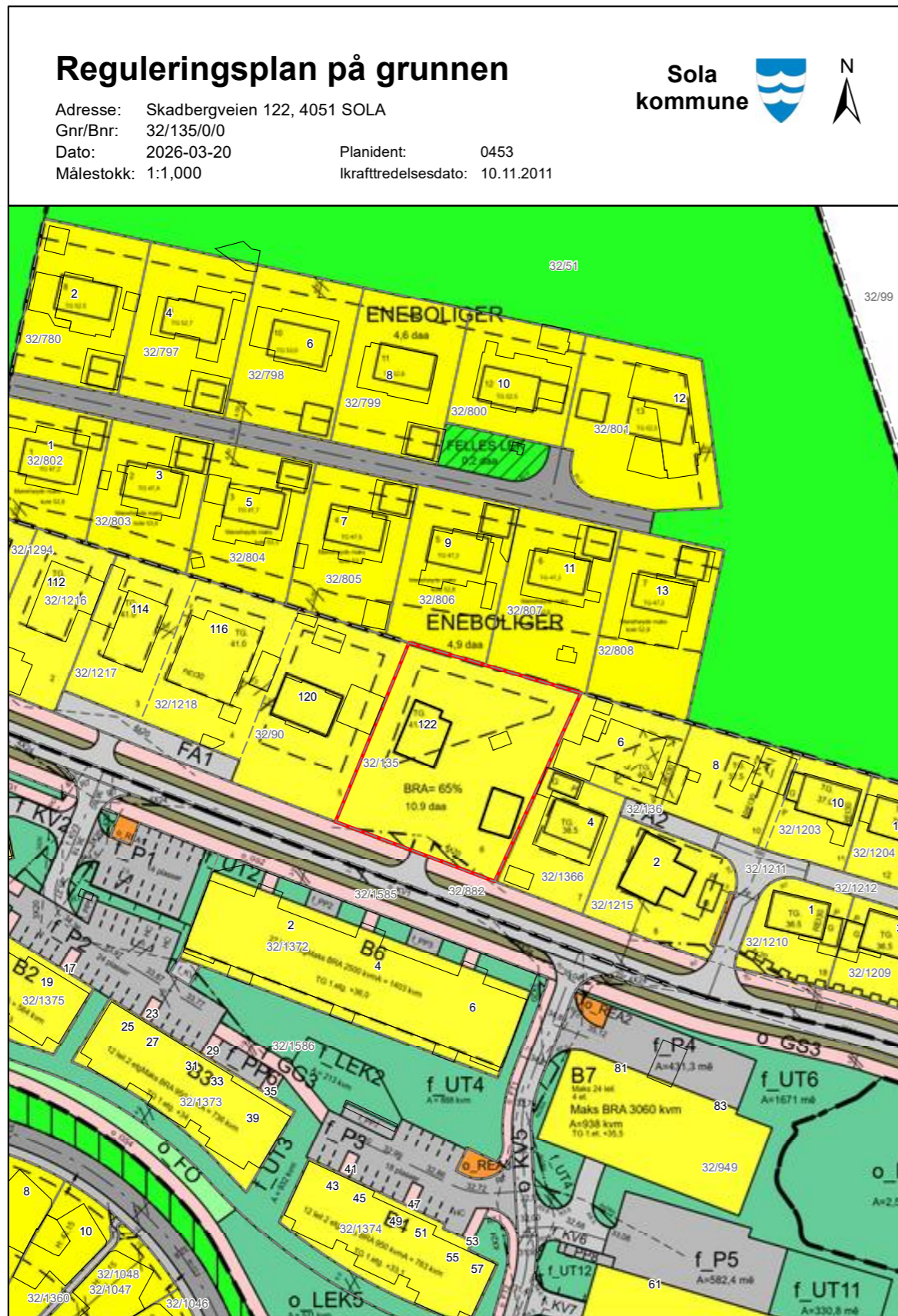
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>





1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	[Orange]
Boligbebyggelse	[Yellow]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Light Yellow]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Yellow-Orange]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Yellow]
Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	[Light Yellow]
Fritidsbebyggelse	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Light Orange]
Kolonihage	[Light Orange]
Sentrumsformål	[Dark Orange]
Kjøpesenter	[Purple]
Forretninger	[Light Purple]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]
Barnehage	[Light Pink]
Undervisning	[Light Pink]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Light Pink]
Kulturinstitusjon	[Light Pink]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Light Pink]
Administrasjon	[Light Pink]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Light Pink]
Fritids- og turistformål	[Light Blue]
Utleiehytter	[Light Blue]
Formøylespark eller tempark	[Light Blue]
Campingplass	[Light Blue]
Leirplass	[Light Blue]
Råstoffutvinning	[Light Brown]
Steinbrudd og masseuttak	[Light Brown]
Næringsbebyggelse	[Purple]
Kontor	[Light Purple]
Hotell/overnatting	[Light Purple]
Beverting	[Light Purple]
Industri	[Purple]
Lager	[Purple]
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	[Purple]
Annen næring	[Purple]
Idrettsanlegg	[Light Green]
Skianlegg	[Light Green]

Skiløypetrasé	[Light Green]
Idrettsstadion	[Light Green]
Nærmiljøanlegg	[Light Green]
Golfbane	[Light Green]
Motorsportanlegg	[Light Green]
Skytebane	[Light Green]
Andre idrettsanlegg	[Light Green]
Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]
Godsterminal	[Orange]
Godslager	[Orange]
Energianlegg	[Orange]
Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Vindkraftanlegg	[Orange]
Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Avløpsanlegg	[Orange]
Renovasjonsanlegg	[Orange]
Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]
Uthus/naust/badepus	[Orange]
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Light Green]
Lekeplass	[Light Green]
Gårdsplass	[Light Green]
Parselhage	[Light Green]
Annet uteoppholdsareal	[Light Green]
Grav- og urnelund	[Purple]
Krematorium	[Purple]
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
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	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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	

Trasé 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/avlledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsoverflate	
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	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
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	
RpDetaljeringsSone	

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 tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
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
- Friliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bløkkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretnings
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (lirio, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmennnytt formål
- Allmennnytt barnehage
- Allmennnytt undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennnytt institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennnytt kirke
- Allmennnytt forsamlingslokale (prebeter mv.)
- Allmennnytt administrasjon
- Områder for hærberger og beveringsstader
- Huset med tilhørende anlegg
- Bevering
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggområde

FRILIGGENDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRILIGGENDOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Sikleppe
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lærplass
- Annet fritidsområde
- Frisiktlinje i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Rejattabane
- Annet fritidsområde i sjø/vassdrag

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

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for panelhager
- Annet landbruksområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyopningsanlegg (høyopnings-, transformatorstasjon, løslingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettsfelt og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørefelt
- Gate med fortau
- Annen veggvegg
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkleie i industriktok

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles leieareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grunntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESMÅL (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

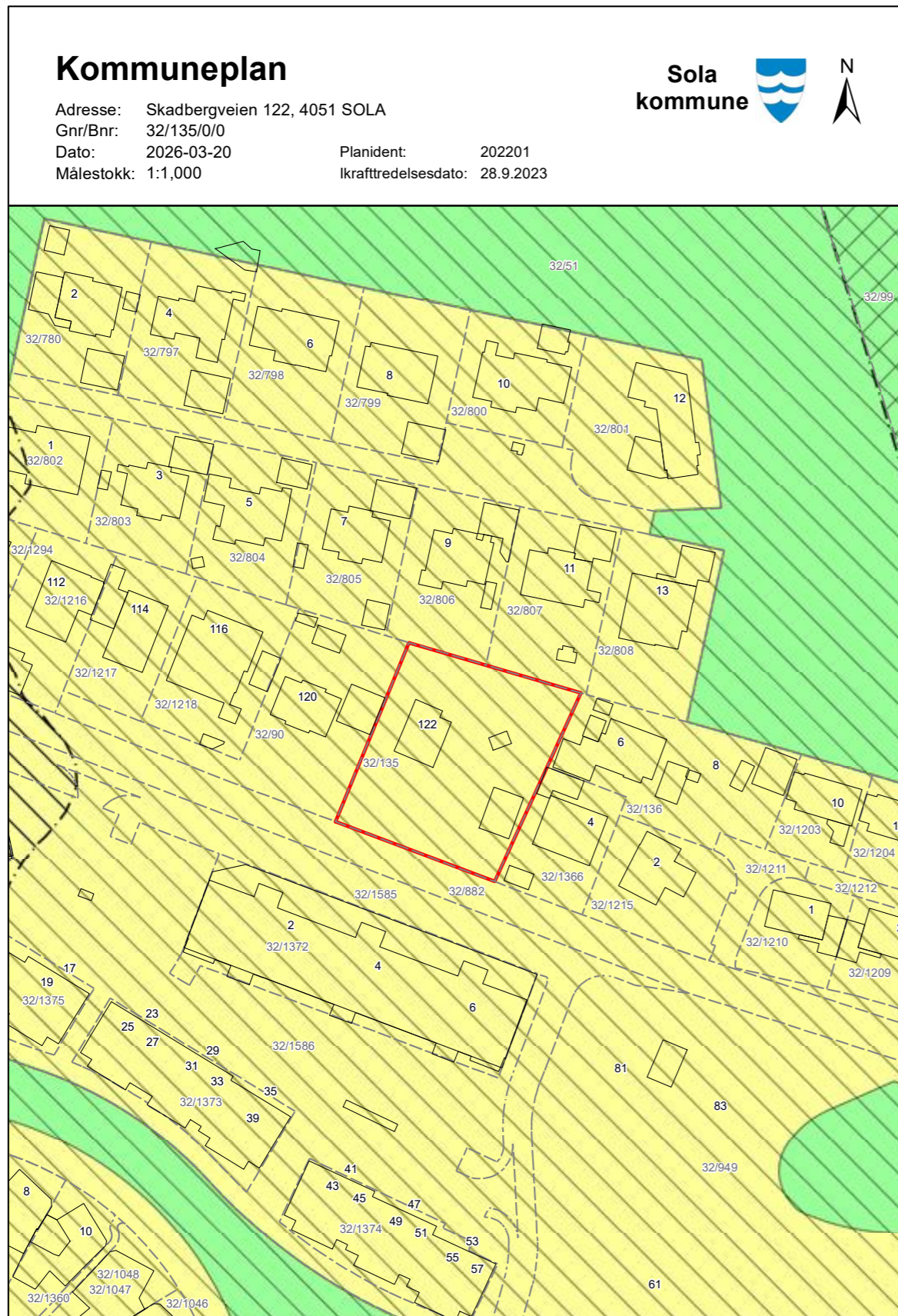
- FORNYELSESMÅL
- KOMBINERTE FORMÅL
- ICHERNERTE FORMÅL
- Bolig / Forretnings
- Bolig / Forretnings / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretnings / Kontor
- Forretnings / Kontor / Industri
- Forretnings / Industri
- Forretnings / Kontor / Offentlig
- Forretnings / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennnytt
- Veterinærbebyggelse (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakkeleiebestemmelser
- Hidertidig trafikkområde
- Utrykket formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplan rekkeleiegrense

Reguleringsformål

- 500 - Faresområde
- 510 - Høyopningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettsfelt og annet
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktlinje
- 641 - Restriksjonsområde Fyllas
- 645 - Grunnvannmagasin
- 646 - Hæddigfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområde
- 991 - Formålsløst område
- 992 - Hidertidig trafikkområde



1 Tegnforklaring kommuneplan



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

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

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			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone	H570_2		KpAngittHensynGrense	— — — — —
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	— — — — —
			KpInfrastrukturGrense	
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		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	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Sykelveg	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○
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: 10.11.2011

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Kjerrberggrenda

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0453

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende eneboligbebyggelse og for ny eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg i østre del av planområdet.

Området reguleres til følgende formål:

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

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

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- Innen brukstillatelse gis skal regulert atkomstveg til den aktuelle tomten være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bolig på tomt 11-18 skal lekeplassen være ferdig opparbeidet.
- Før innflytting i nye hus skal det være opparbeidet fortau med bredde minst 2 m langs nordsiden av Skadbergvegen frem til kryss med Varabergvegen. Kjørebane skal være minst 4.5 m. Denne vegløsningen er midlertidig inntil Skadbergvegen blir opparbeidet

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 10.11.2011
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

med forskyvet trace og med gang- og sykkelveg på begge sider som vist på plankartet plan 0453 og reguleringsplan Kjerrberget Sørvest - plan 0447. Opparbeidelsen av endelig Skadbergveg med tilhørende tosidig gang- og sykkelvei skal sikres gjennom rekkefølgekrav tilknyttet til plan 0447.

§ 2.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1 :500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, inngjerding, boder m.v., og tiltak som er søknadsppliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Det skal foreligge detaljert plan over lekeplass etter kommunens utenomhusnorm.

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Ved påvisning av for høye støyverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer T1442 skal støyskjerm settes opp som vist på plankartet for tomt 15-18.

§ 2.3 Universell utforming, krav til livsløpsstandard

Innenfor planområdet skal kollektivstoppsteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i størst mulig grad. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m.

Boliger på tomtene 11-18 skal tilrettelegges for livsløpsstandard og stigningsforholdet skal være mellom 1:15 og 1 :20 fra parkeringsplass til inngangsparti. Inngangsparti skal være trinnfri og ha tilgang til hovedfunksjonene i boligen..

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

§ 2.4 Krav til trafikkregulerende tiltak og parkering

Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. Det skal ikke plantes trær eller busker med høyde over 0,5 m nærmere offentlig veg enn 1 m.

Det skal tilrettelegges for sikker kryssing av Skadbergvegen for gående og syklende.

§ 2.5 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste MUA= minimum 200 m2 for eneboliger, minimum 50 m2 for sekundærleilighet. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal være min 50 % solbelyst ved vårjevndøgn klokken 15. Arealer brattere enn 1 :5 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Det stilles krav om minimum 10 meter dybde for hageareal vendt mot vest eller sørvest.

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

§ 3.1 Rammer for boligbebyggelse og garasjer

På tomtene kan det føres opp eneboliger som skal plasseres som vist på planen. Ved fortetting av tomtene 1 og 6 stilles det krav om bygging av eneboliger. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m målt fra

Side 2 av 3 Reguleringsplan for Kjerrberggrenda

PlanID 0453

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 10.11.2011
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

topp ferdig gulv i hovedetasjen. Dersom det prosjekteres hus med pulttak gjelder samme høydebegrensningen for høyeste topp tak. Det kan tillates sokkeletasje hvor terrenget gjør dette naturlig.

Høyeste tak skal ikke komme over cote +47 av hensyn til bakenforliggende bebyggelse. Alle boliger i på tomtene 11- 1 8 skal ha lik utforming på taket.

Forutsatt at det dokumenteres tilfredsstillende utoppholdsareal og plass for parkering kan eneboligene inneholde en mindre tilleggsleilighet.

Kjeller som ikke følger krav til boareal beregnes ikke med i BRA. Garasje og areal for en biloppstillingsplass regnes med i BRA.

På planen er det påført på hvilke bygninger det må være brannklassifiserte konstruksjoner.

Garasjer kan tillates oppført utenfor regulerte byggesoner, inntil 1 m fra regulert gang- og sykkelveg og nærmere nabogrense enn 4 m under forutsetning av at branntekniske krav blir ivaretatt. Dette gjelder også om garasje bygges sammen med bolighuset.

§ 3.2 Lekeplass

Lekeplassen er fellesareal for tomtene 11-18. Den skal oppfylle krav til universell utforming og ha gode solforhold. Lekeplassen skal opparbeides etter planer som er godkjent av kommunen.

Eksisterende og eventuelt tilkjørt masse til lekeplass skal kontrolleres mot mulig innhold av giftstoffer

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

§ 4.1

Fellesavkjørsel FA 1 er felles for tomtene 2-5

Fellesavkjørsel FA 2 er felles for tomtene 7-10

Fellesavkjørsel FA 3 er felles for tomtene 11-18

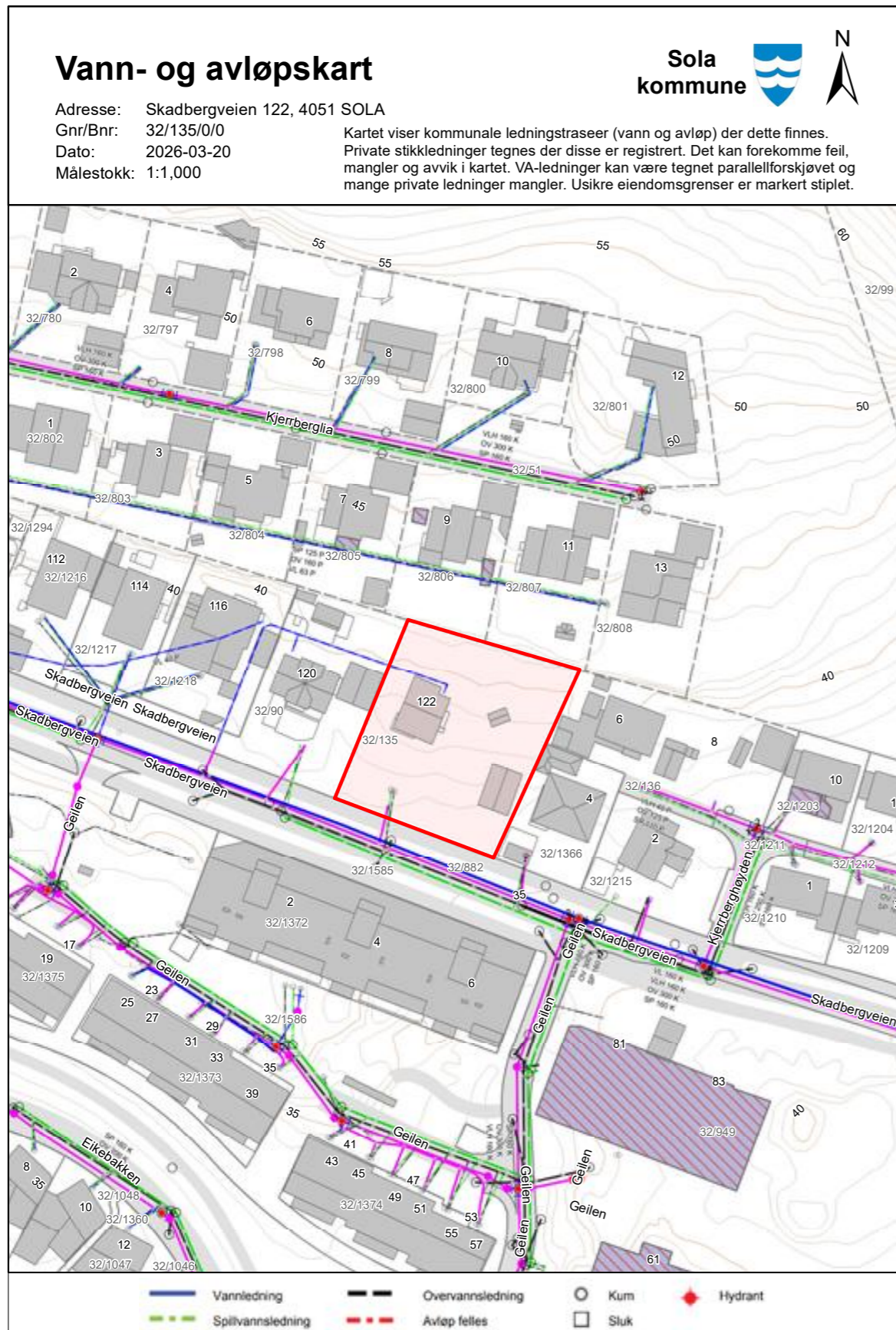
§ 5 HENSYNSSONER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§5.1

Innenfor frisisiktonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan

Side 3 av 3 Reguleringsplan for Kjerrberggrenda

PlanID 0453



Attestert kopi av dok.nr. 1993/6076/44
 Attesteringstidspunkt 2026-03-20 14:06

Side 1 av 2

Retureres til: **REGISTRERT Skjøte¹⁾**

22 JUNI 1993
 SORENSKRIVEREN
 I JÆREN
 Dagboknr.: 6076

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Sola	32	90			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja Nei

Beskaffenhet:
 1 Bebygd 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
 B Bolig F Fritids- V Forretning/ I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig:
 FB enebolig TB Tomanns- RK Rekkehus/ BL Blokk- AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 800.000--ättehundretusen----- Utlyst til salg på det frie marked

Omsetningstype:
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Skilteoppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaknr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
2 6 0 3 1 0 4	Anna Eikeland	1

5. Til

Fødselsnr./Foretaknr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
2 6 1 1 7 4	Monica Lindland	1

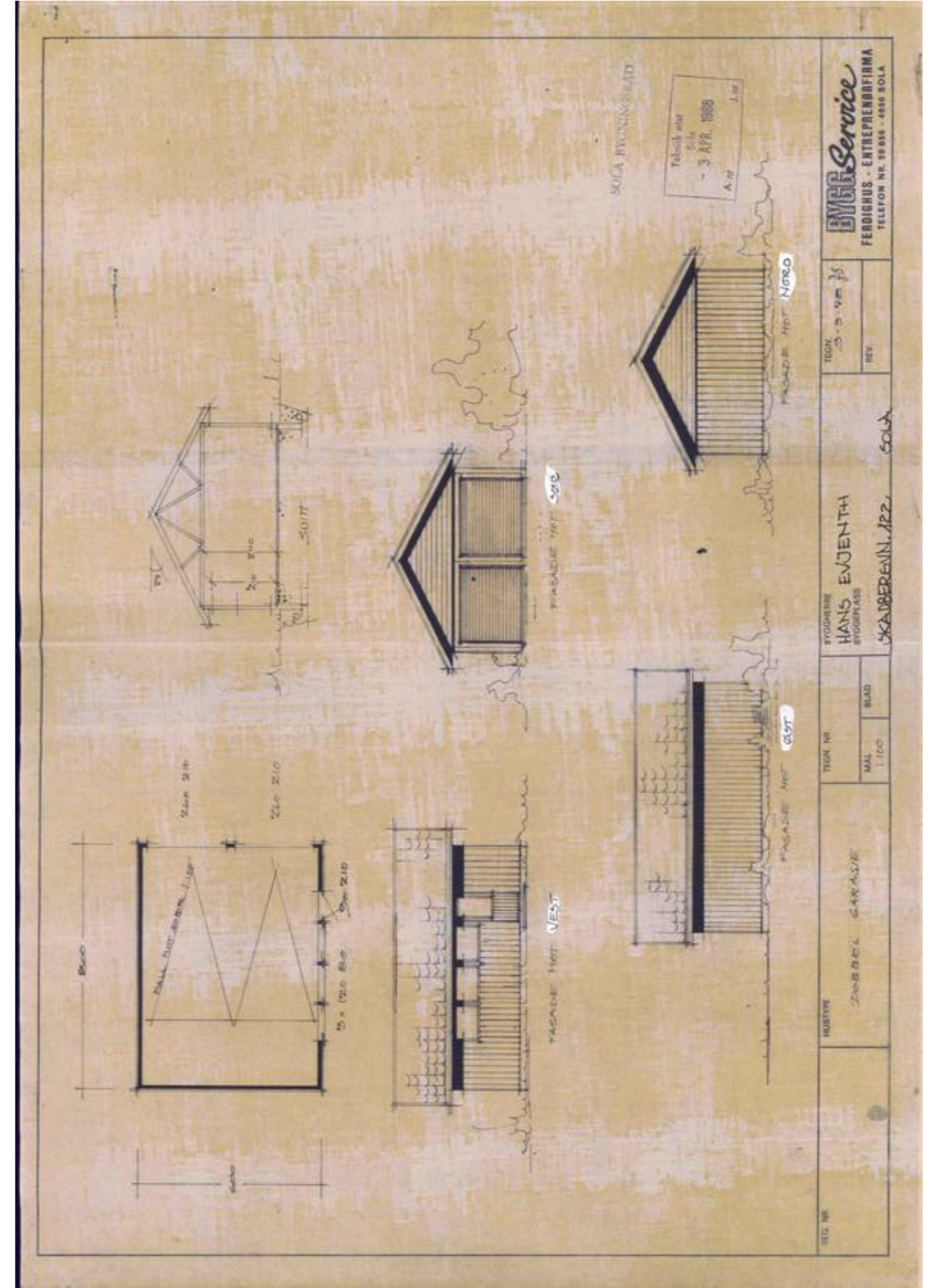
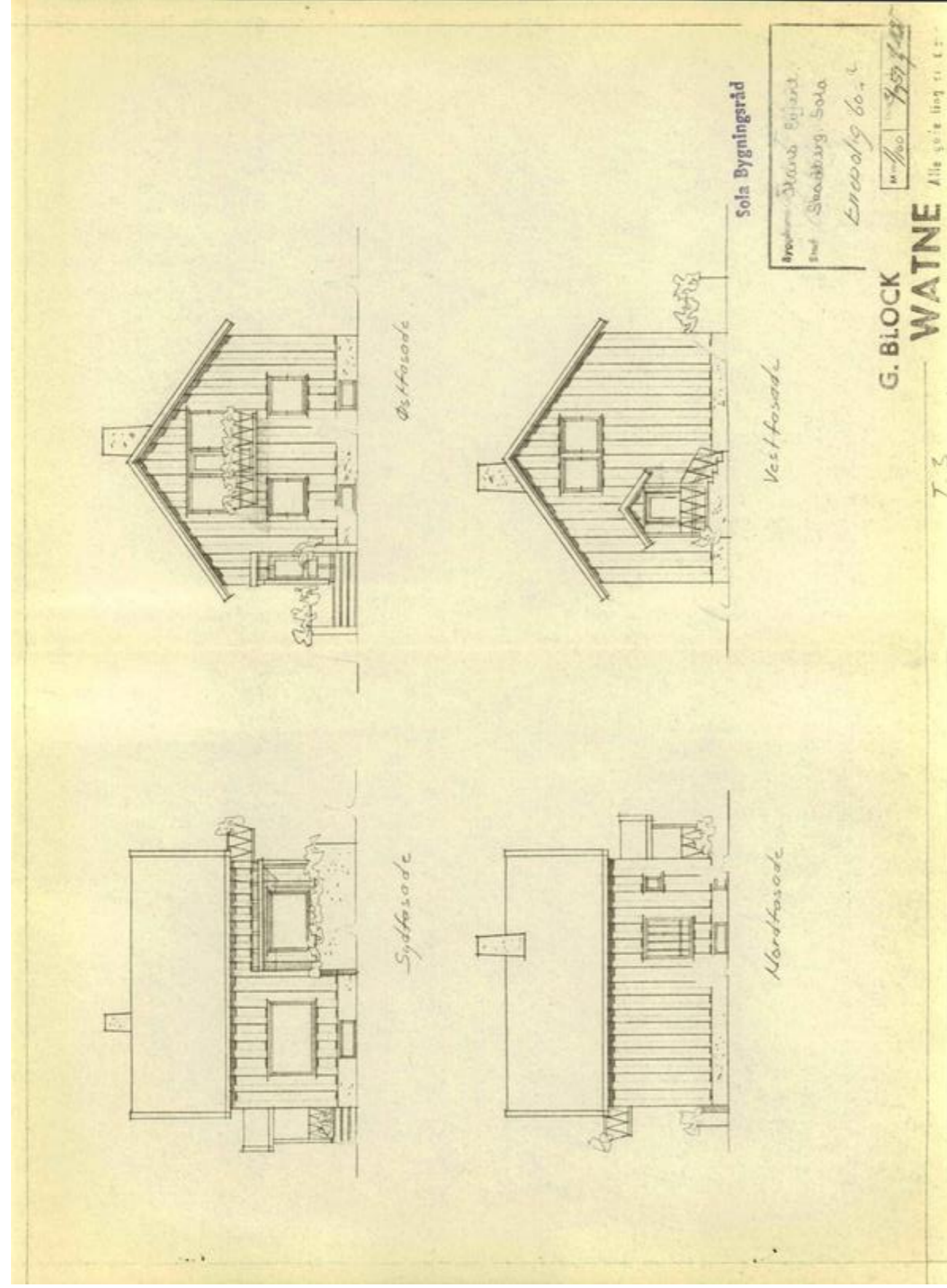
6. Særskilte avtaler⁵⁾

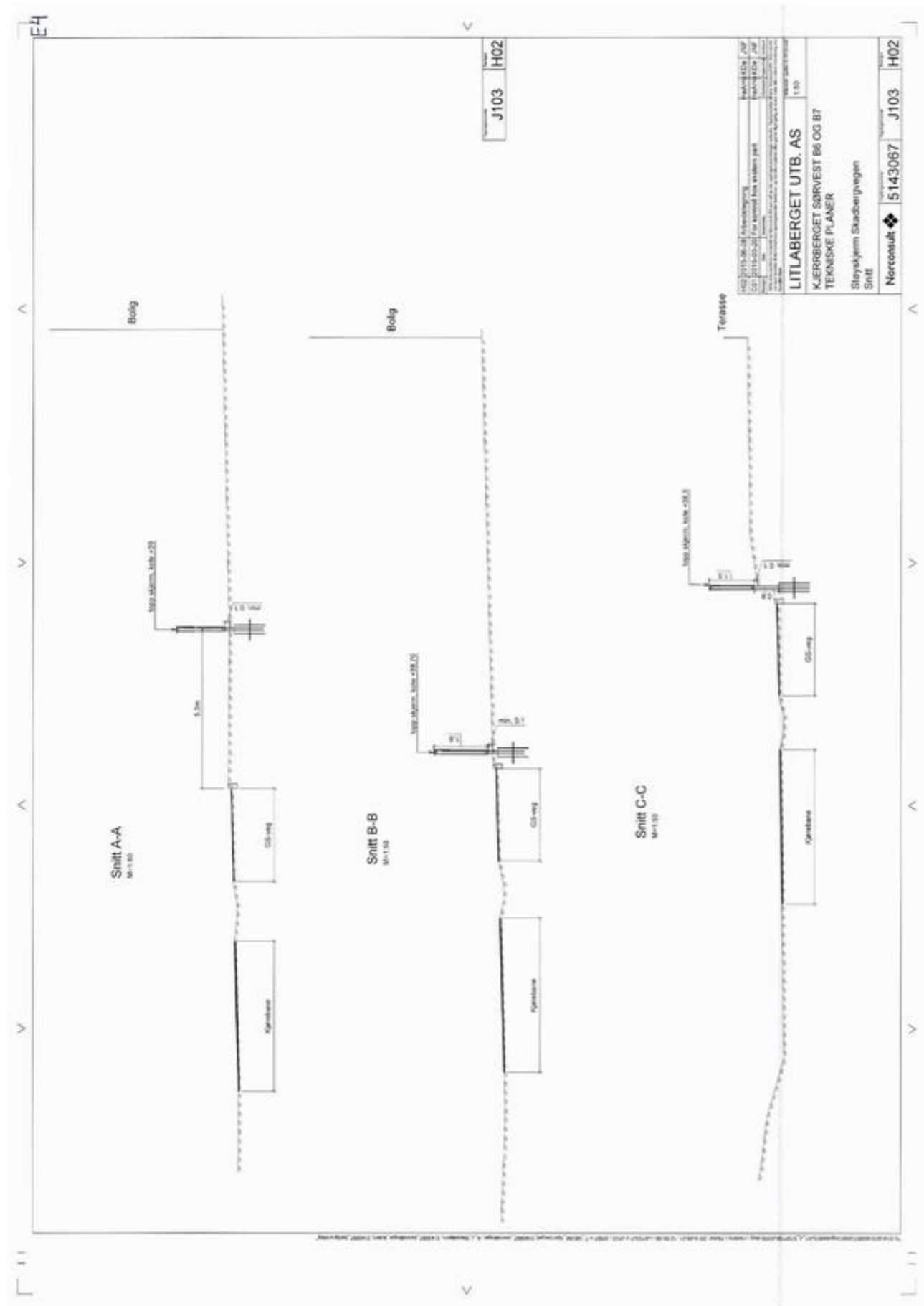
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

En privat tilknytningsledning til off. vannforsyningsnett går over eiendommen og er felles for de tre eiendommene gnr. 32, bnr. 90, 135 og 136/218. Disse brukerne har rett til å ha vannledningen liggende og til å vedlikeholde den, og har også adgang til felles stoppekran på bnr. 90. Det forutsettes ingen flere bruker-tilkoplinger til denne ledningen.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Doknr: 6076 Tinglyst: 22.06.1993 Etrib. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Gjeldende servitutter:

Sandnes, den 4/6 1960

Hans Eriksen, byggherre T. Tjøstvedt, anmelder.

Adresse: Sola. Adresse: Sandnes.

Skal bli opplyst før bygget påbegynnes
ansvarshavende.

Adresse: _____

Byggeløyve blir gitt på vilkår av at byggearbeidet blir utført i samsvar med mottekne teikningar og byggemelding, at bygningsloven med forskrifter og vedtekter blir fylgd og at kloakkvatnet blir ført gjennom godkjent septiktank (se kommunens tegning nr. D - 004. Byggeløyve gjeld frå den dag fylkesforsyningsnemnda har gitt løyve og bygget er registrert der. Bygningsrådet overtek ikkje noko ansvar for avløp vidare frå septiktank. Dette lyt søkjaren ordne med vedkomande grunneigar.

Sola, den 10. juni 1960.

Svend Svendsen Haga.

forlagt og trykt hos Eth. Andvord, Oslo.

SOLA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

4051 SOLA

A. 503.1

BYGGETILLATELSE

Byggemelding datert 30/9-1981

fra Hans Evjenth, Skadbergvegen 122, 4050 Sola

for tilbygg til boligbygg

på gnr. 32 bnr. 135

Denne eiendom er gitt adresse:

I samsvar med bygningssjefens avgjørelse i D.sak 322/81 i h.t. gjeldende delegasjonsinstruks utstedes herved byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser for byggetillatelse vist på baksiden av dette skriv må følges.
2. Vedlagt byggetillatelsen følger disse bilag:
 - a) Underretning til søkeren om klagerett.
 - b) Betingelser for gravearbeider i offentlig veg, plass m.v.
 - c) Orientering til byggherren og den ansvarshavende om bl.a. tidspunkter for kontroll, utstikking av bygning m.m.
3. Ansvarshavende skal påse at betingelsene for byggetillatelse blir fulgt, samt at bygget blir utstukket av oppmålingen.
4. Den kopi av denne byggetillatelse som evt. følger vedlagt og er påført "KOPI FOR ANSVARSHAVENDE/BYGGEFIRMA" plikter byggherren straks og i god tid før noen form for byggearbeider påbegynnes å overlevere til byggeprosjektets ansvarshavende/byggefirma.
5. Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeider før elektrisitetsverket, televerket og ingeniørvesenet er kontaktet for opplysninger om nedgravde kabler, ledninger m.v.
6. Egel Gustavsen godkjennes som ansvarshavende for oppsetting av tilbygg til boligbygg.

Sola, den 20. oktober 1981

Carl Wilhelm Tyrén
bygningssjef

Svein Arvid Andersen
avd.ing.

 Sola kommune	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
	Vår ref: 19/2985			
Ansvarlig søker: Novaform AS Stokkamyrveien 22 4313 SANDNES		Tiltakshaver: Nest-Eiendom AS Brannstasjonsveien 8 4312 SANDNES		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse :		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
		32	113	
Tiltakets/byggets art				
Støyskjerm				
Vedtaksdato		Saksnr		
25.11.2019		19/2985		
Dato for søknad om ferdigattest:				
25.11.2019				
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.				
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.				
Merknader:				
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sola	25.11.2019	Erik Øvstebø		
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.				

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 boligjakt 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 nrområdet

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 henvendelse. 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

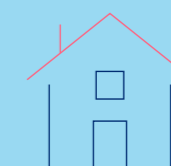
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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:

Skadbergveien 122, 4051 SOLA. Gnr. 32, bnr. 135, i SOLA kommune, oppdragsnr.: 1220260067
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 videreført 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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