

PROAKTIV

Moderne enebolig
med god standard og
attraktiv beliggenhet



SKADBERGVEIEN 111A





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
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



SKADBERG

Moderne enebolig med god standard og attraktiv beliggenhet -
Godkjent utleiedel - Garasje m/elbillader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skadbergveien 111A/B, 4051 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 1538, i SOLA kommune

Prisantydning: 10.250.000,-

Omkostninger: 257.340,-

Totalpris: 10.507.340,-

Kommunale avgifter: 20.662,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 6/4

BRA: 219 m²

BRA-i: 219 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i gårdsrom og romslig garasje med elbillader.

Tomt: 493.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
53	119		
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 111A 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



OFFENTLIG TRANSPORT

 Litlaberget Linje 7, 41, X50, N86	2 min  0.1 km
 Stavanger Sola	11 min 
 Gausel stasjon Linje L5	15 min  6 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min  11.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg Post i butikk	13 min  1.1 km
Coop Extra Sola Post i butikk	18 min  1.5 km

VARER/TJENESTER

 Tvedtsenteret	7 min 
 Sola apotek	18 min 

SPORT

 Skadberghallen Aktivitetshall	4 min  0.4 km
 Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	12 min  1.1 km
 Vår Energi Arena Forus	20 min 
 EVO Forus	7 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



selve kronjuvelen - Solastranden.

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

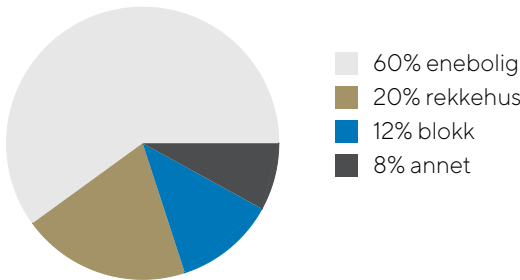
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	15 min 1.4 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 6.3 km

BARNEHAGER

Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Eikeberget barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km





VELKOMMEN TIL SKADBERGVEIEN 111A

Parkering

Parkering i gårdsrom og romslig garasje med elbillader.

Tomtestørrelse

493 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, uteområder, trapp, platting og garasje.

I tillegg eier denne eiendommen 1/2 av vegen inn til huset fra hovedveien i realsameiet på gnr. 32, bnr. 1537 og bnr. 1536. Veien har felles vedlikeholdsplikt med naboen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskillev, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 1 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, Avvik som kan kreve tiltak:
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom hoveddel > Overflater Gulv - 2

Vurdering av avvik:
Rørgjennomføringen til hovedvannrøret mangler membranoppbrett på 2,5 cm over ferdig gulv.
Rørgjennomføringen er fuget.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må det etableres membranoppbrett på 2,5 cm over flis, istedenfor fugemasse. Dette for å sikre mot lekkasjer/følgeskader ved vannsøl.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Onsdag, 11. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje hoveddel:

Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod.

1. etasje hoveddel:

Entré, bod, gang, toalettrom, 2 soverom, bad, vaskerom, garasje.

1. etasje hybel:

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 124 kvm

Total BRA: 124 kvm

2. etasje

BRA-i: 95 kvm

Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 43 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 gulvareal på 103 m².

Standard

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

Dette er en gjennomført bolig med godkjent utleiedel, god planløsning og et stilfullt uttrykk.

2. etasje hoveddel:

- Stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har peis fra Jøtul som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. I allrommet er det plass til spisebord samt en egen sone som er tilnærmet adskilt, hvor det kan innredes tv-stue. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør allrommet til et naturlig samlingspunkt. God takhøyde kombinert med store vindusflater bidrar til å skape en luftig romfølelse. Pen enstavs eikeparkett, listefri utførelse til himling og tidsriktige fargevalg er gjennomgående i store deler av boligen.
- Flott kjøkken fra Sigdal med slette fronter og rikelig med skap- og benkplass. På kjøkkenet har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, dette inkluderer stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin.
- Fra allrom har man tilkomst til en stor, sørvestvendt terrasse. Med god plass til både sittegruppe og grill ligger alt til rette for



å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

- Hovedsoverom av god størrelse med nok av plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Her har man eget bad og praktisk walk-in closet med god oppbevaringsplass. God takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, gir soverommet en luftig og behagelig romfølelse.
- Hovedsoverommets bad er moderne innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare dører, speil med belysning og hel servant med god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Fliser på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler.

1. etasje hoveddel:

- Lys og innbydende entré med god oppbevaringsplass i garderobeinnredning. Praktisk gjestettoalett i gang.
- To soverom av god størrelse. Soverommene oppleves lyse og luftige, og har praktisk dør som gir mulighet for enkel lufting og naturlig ventilasjon.
- Badet har fliser på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler. Moderne innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare dører, speil med belysning og hel servant med god oppbevaringsplass i baderomsmøbel.
- Vaskerom med gjennomtenkte løsninger som gjør hverdagen enklere. Her er det god skaplass, benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler. Fra vaskerom har man tilkomst til garasjen.

1. etasje hybel:

- Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir

allrommet en god og luftig romfølelse. Stuen kan innredes med sittegruppe og tv-seksjon.

- Kjøkken fra Sigdal med hvite, slette fronter og god skap- og benkplass. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Badet har fliser på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler. Moderne innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare dører, speil med belysning og opplegg til vaskemaskin.
- Soverom av god størrelse. Her har man også store vindusflater og praktisk dør som gir mulighet for enkel lufting og naturlig ventilasjon.

Oppvarming

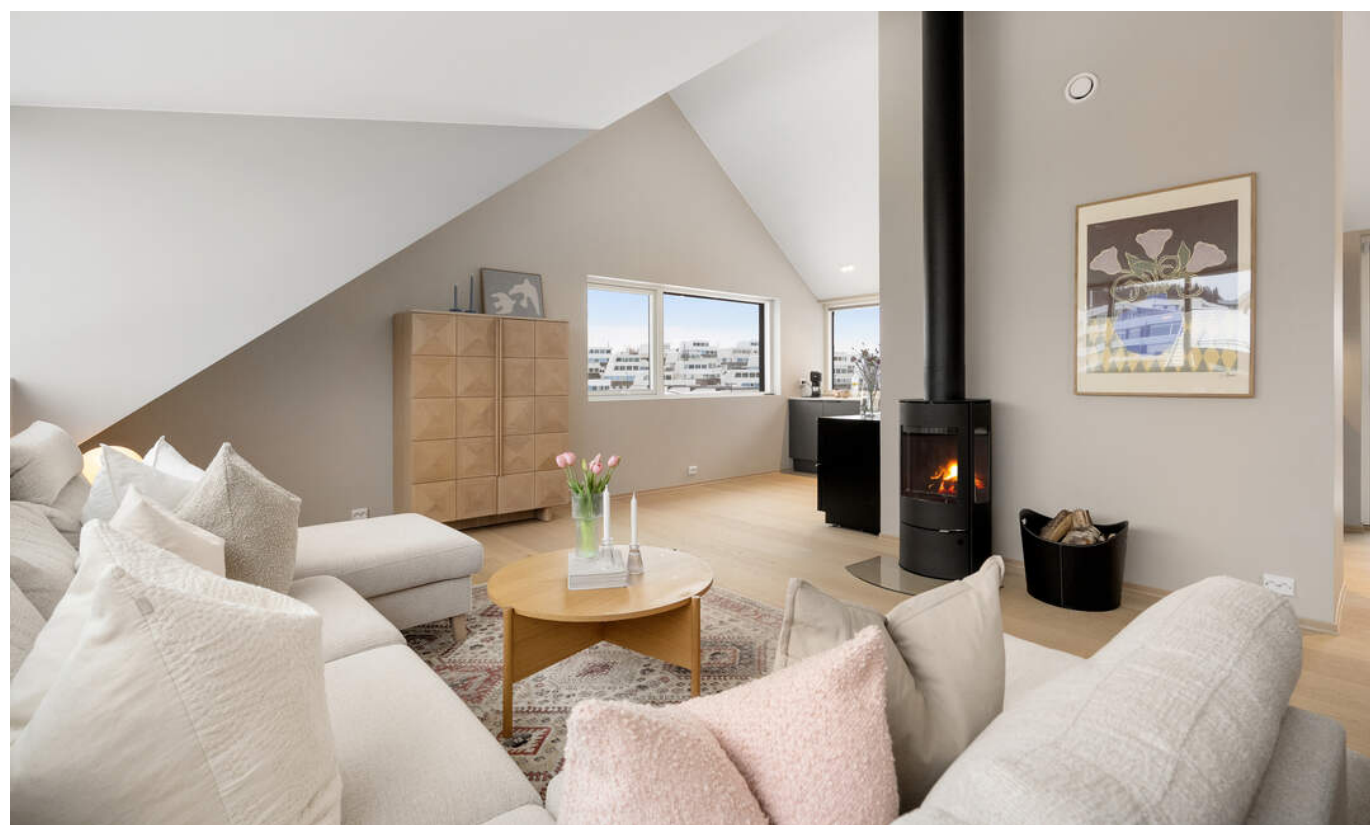
Elektrisk og ved. Balansert ventilasjon.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

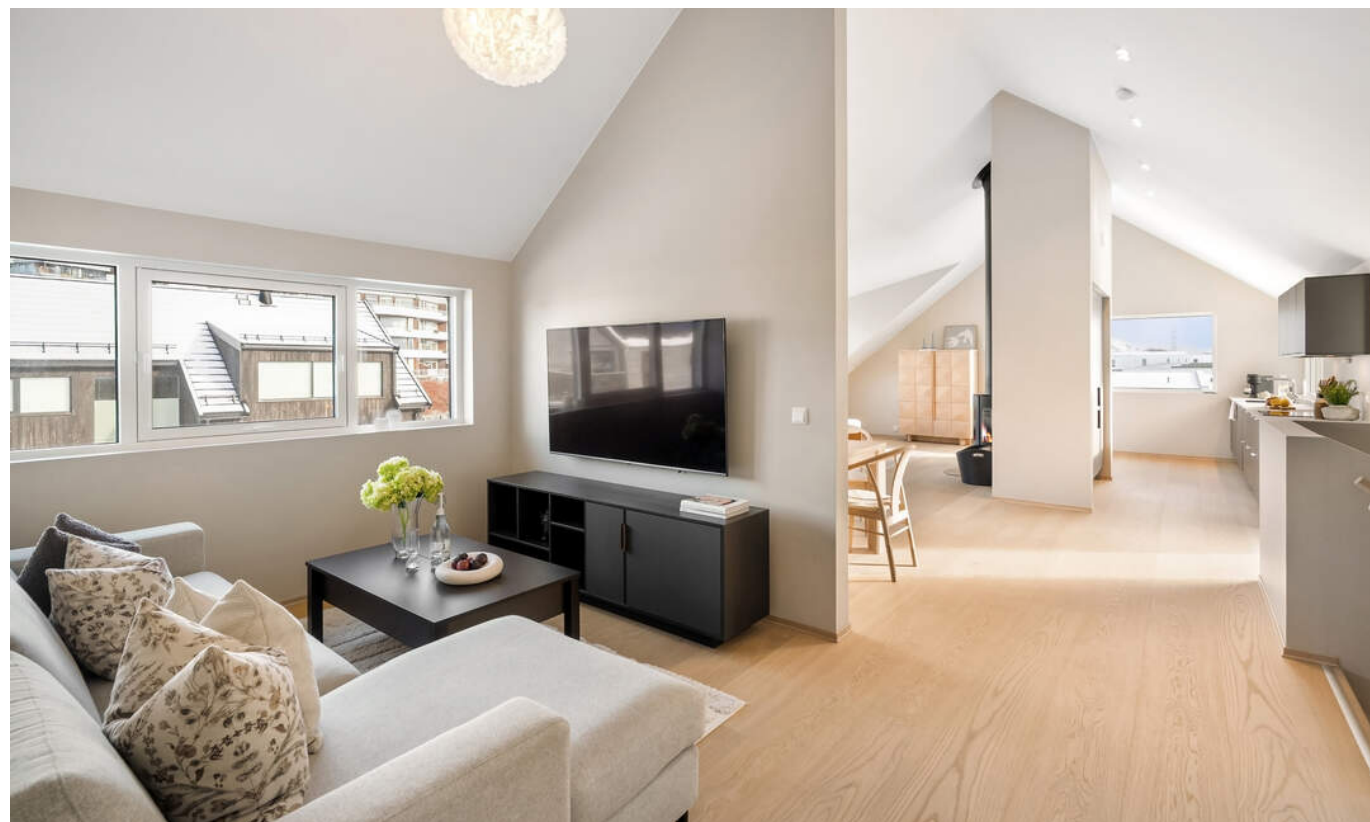


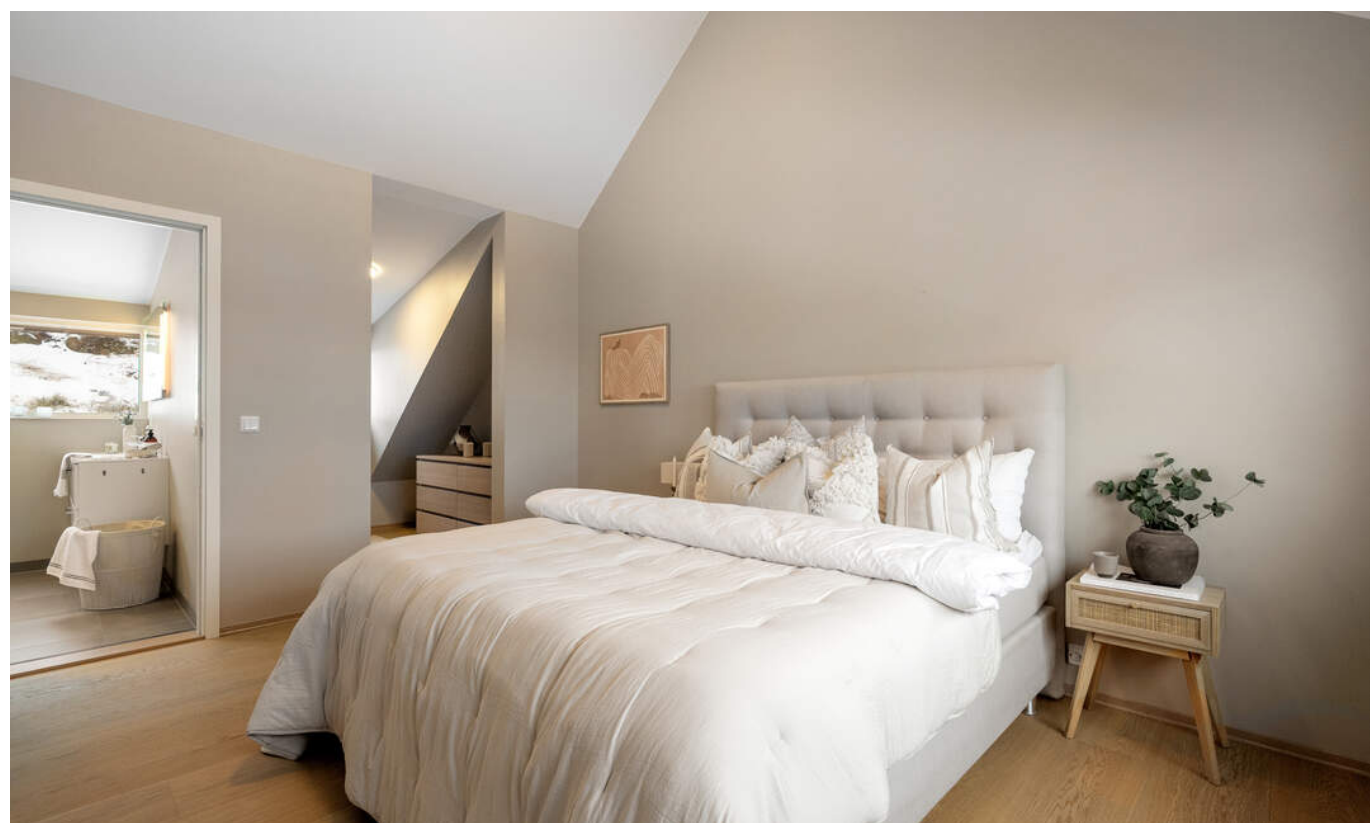






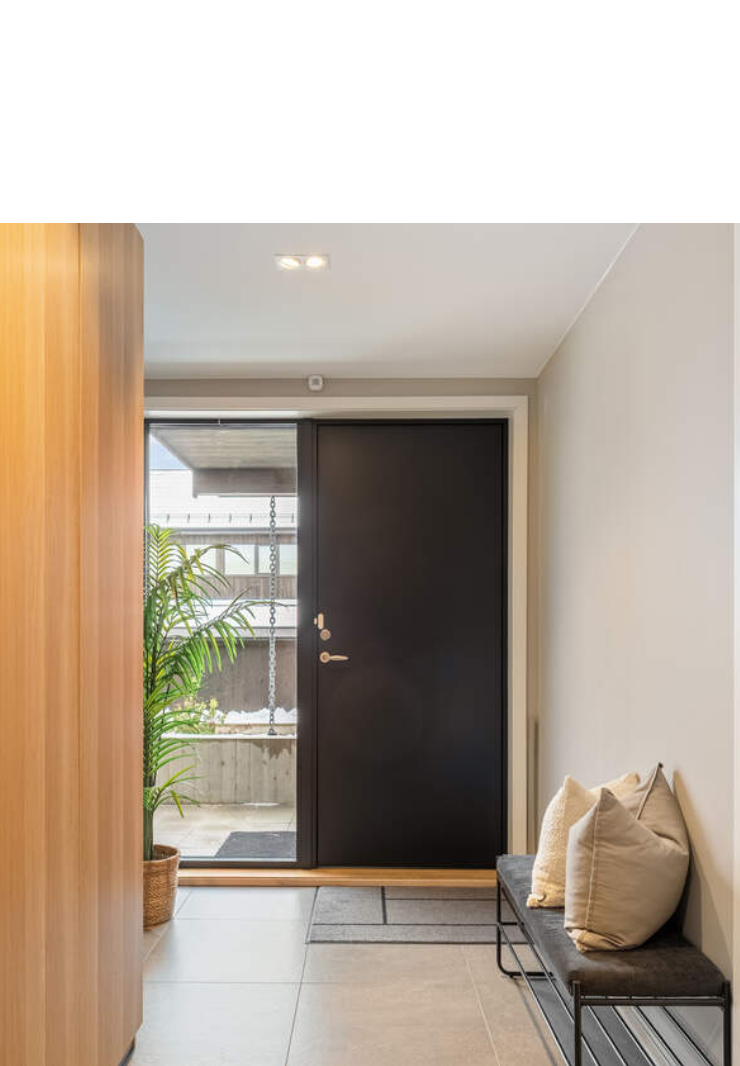


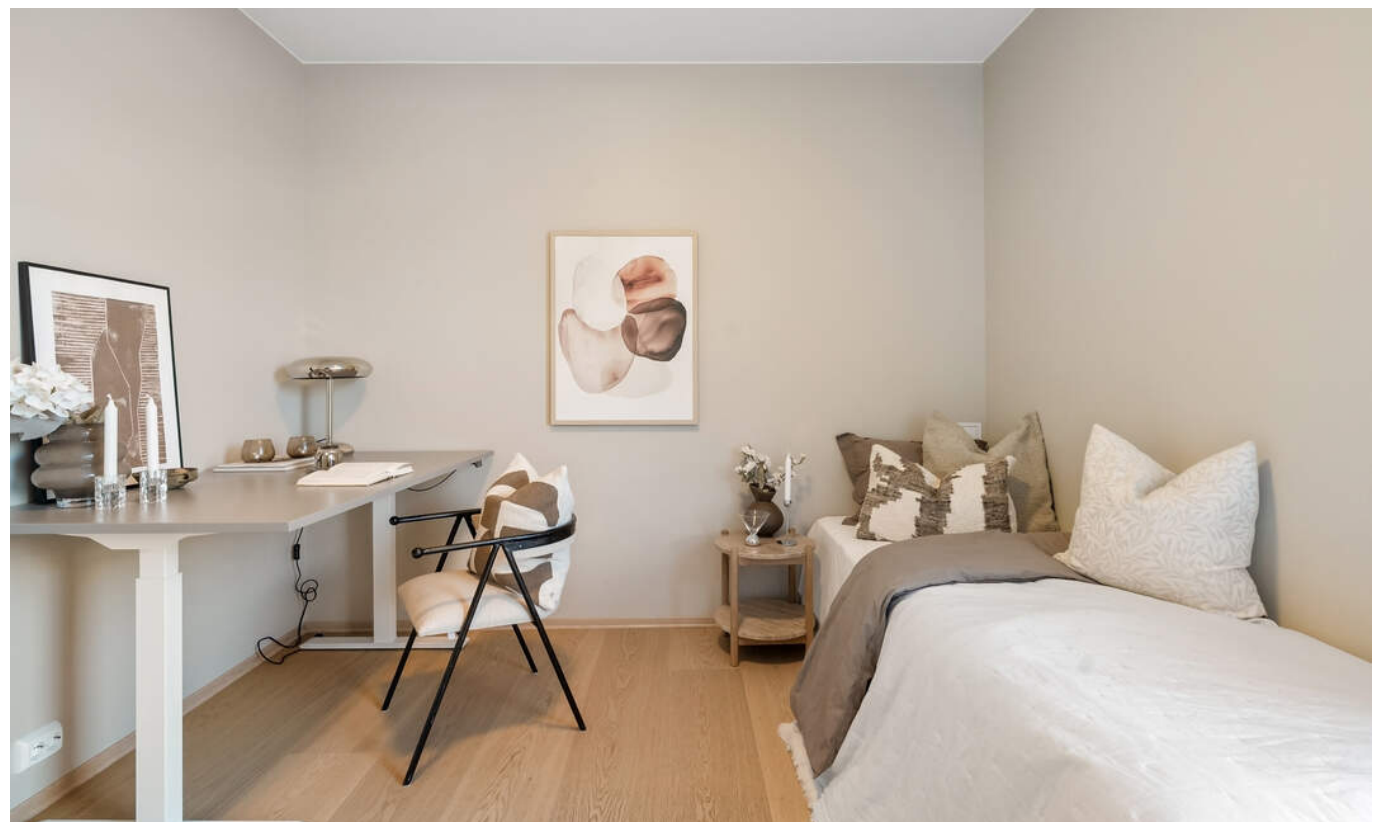








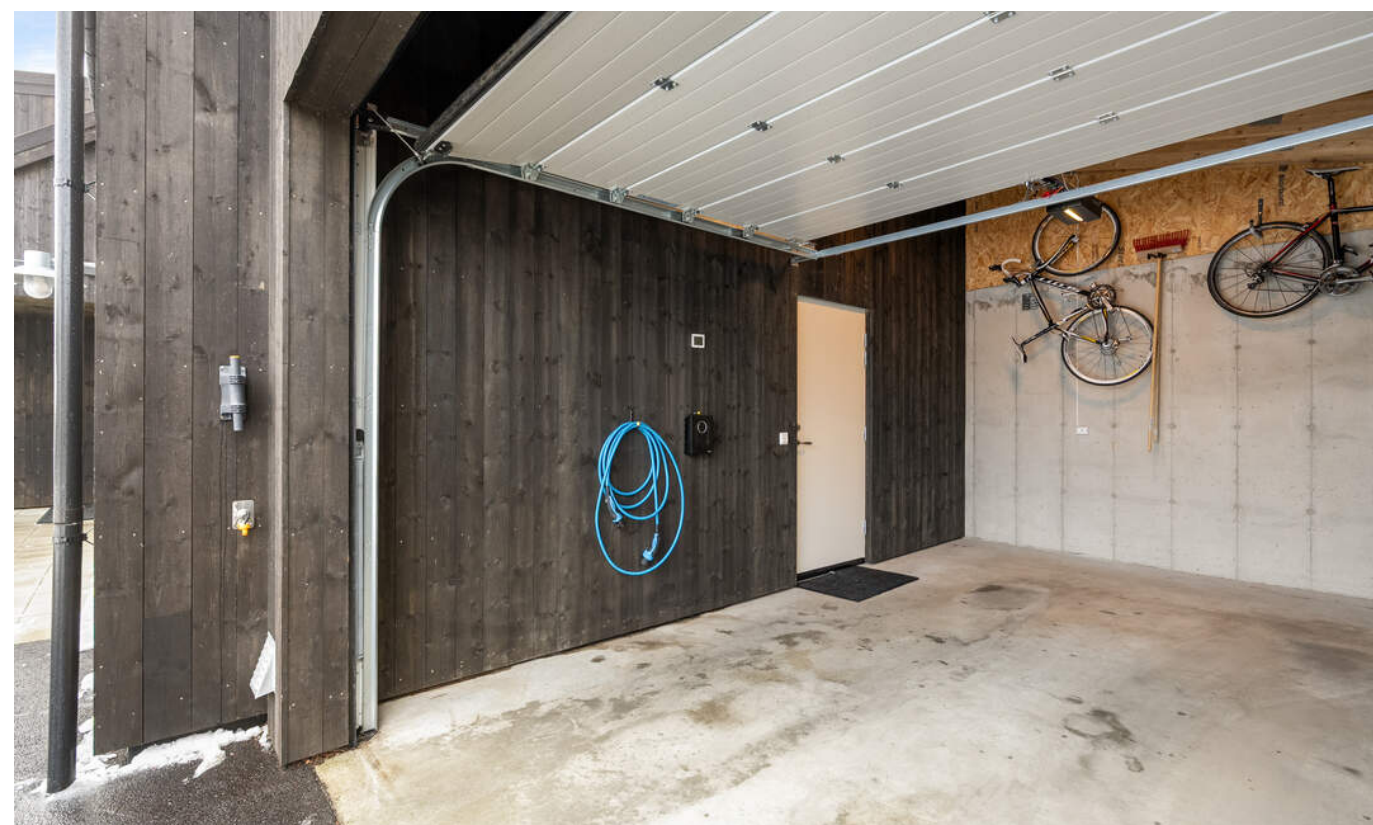






GODKJENT UTLEIEDEL







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.078.105,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.312.419,- for 2024

Kommunale avgifter

20.662,- 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. Dette 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.

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 ferdigattest datert 24.08.2023.

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:

1124/32/1538:
03.02.2023 - Dokumentnr: 126223 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2023 - Dokumentnr: 126223 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2023 - Dokumentnr: 1398379 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1539

Bestemmelse om vedlikehold
Gnr. 32, bnr. 1539 har rett til å benytte deler av eiendommen til felles adkomst og manøvreringsareal for kjøretøy, sammen med gnr. 32, bnr. 1538.
Området må ikke benyttes på en slik måte at det hindrer formålet som felles adkomst og manøvreringsareal.

03.02.2023 - Dokumentnr: 126223 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1536
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1537
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 32, bnr. 1536 og 1537 tjener som felles adkomstvei for bnr. 1538 og 1539.
Eier av bnr. 1536, 1537, 1538 og 1539, må ikke benytte bnr. 1536 og 1537 på en slik måte at det hindrer fri adkomst til bnr. 1538 og 1539.

03.02.2023 - Dokumentnr: 126223 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1537
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1539
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2023 - Dokumentnr: 126223 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1537
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1539
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2023 - Dokumentnr: 1398379 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:1539
Bestemmelse om vedlikehold
Gnr. 32, bnr. 1538 har rett til å benytte deler av eiendommen til felles adkomst og manøvreringsareal for kjøretøy, sammen med gnr. 32, bnr. 1539.
Området må ikke benyttes på en slik måte at det hindrer formålet som felles adkomst og manøvreringsareal.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Naboen eiendommen er regulert til friområde og ligger i hensynssone bevaring av kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner.

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

Boligen ligger innenfor hensynssone H220:
Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse

Kjerneinformasjon

vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Id: 0612
Navn: Endring av plan 0330, Litlaberget felt BA2 med tilhørende vei
Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11/26/2019 00:00:00

Id: 0330
Navn: Litlaberget med omkringliggende arealer
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03/25/2004 00:00:00

Id: 0419
Navn: Litlaberget - gnr 32 bnr 4,17, 42, 50, 52 mfl
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12/08/2011 00:00:00

Vei/Vann/Avløp

Deler av vei for adkomst til eiendom er privat. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har felles adkomst med Skadbergveien 113 A/B. Denne adkomsten går over bnr 1536 og bnr 1537, hjemmel på disse to bruksnummer tilhører eierne av Skadbergveien 111A/B og Skadbergveien 113 A/B med en halvpart hver.

Gnr. 32, bnr. 1538 og bnr. 1539 har felles solidarisk ansvar for den del av vann-, overvann-, og spillvannsledningene med tilhørende kummer/anlegg som er felles for eiendommene fram til offentlig anlegg.

Denne eiendommen har rett til å bruke deler av naboens eiendom som snu plass og naboen har samme rett på denne eiendommen. Se vedlagt servitutt i salgsoppgaven.

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.

Adgang til utleie

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

Utleiedelen er leid ut møblert for 13.000 i måneden og depositum for 3 måneder er innbetalt. Gjensidig oppsigelstid på 3 måneder.

Det som er innkjøpt og som da tilhører selger i hybelen er følgende:
Seng
TV

Kjerneinformasjon

TV-benk
Sofa
Stuebord
Tepper
Sofa
Stålampe
Kjøkkenbord
5 kjøkkenstoler
Vaskemaskin

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 9. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
256 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

257 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
275 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 507 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 525 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен 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 videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler 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.

Kjerneinformasjon

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Bjørn Erik Langstein
Maren Hestad Nyland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 110 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 80 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 170 850,00

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
23.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Skadbergveien 111A , 4051 SOLA

 gnr. 32, bnr. 1538

 SOLA kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20484-2840

Referansenummer: VE1334

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.

54

SKADBERGVEIEN 111A

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 2 av 24

PROAKTIV.NO

55

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovligheit (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.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 3 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 4 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2023 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 4 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 innkjørsel, uteområder, trapp, platting og garasje.

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: 2023

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår. Det er montert snøfangere på taket.

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

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av sperr fra byggeår. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og har lufting via utvendige spalter.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduene har montert utvendige beslag for økt levetid. Vinduene er fra 2022.

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass. Dørene er fra 2022.

Det er en platting på baksiden av boligen, av tre. Plattingen har terrassebord som gulv, og er på 43m2.

Det er en utvendig betongtrapp på siden av boligen. Trappen har håndløpere montert.

INNENDIG [Gå til side](#)

Boligen har like overflater: Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket. Gangen i 1. etasje hoveddel har flis på gulvet. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt de fleste vinduer/dører. Takhøyden i 2. etasje er på 4,03 meter. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. 1. etasjen har støpt plate på grunnen.

Boligen har en isolert stålpipeline, fra byggeår. Det er en peis i stuen i 2. etasje.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har lukkede trinn. Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er luftespalter under dørene for økt ventilering. Karmene har montert pakninger.

VÅTROM [Gå til side](#)

Boligen har 3 bad, hvor 2 er i 1. etasje og 1 i 2. etasje. Disse er relativt like utformet:

Badet har malte plater på veggene, samt flis på veggen i dusjsonen. I taket er det malt gips. Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap på badet i hybelen. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom hoveddel Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket. Vaskerommet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate, utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin. Rommet har også sikringsskap, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder. Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje er fra byggeår, og er fra Sigdal. Det er malte, slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

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

Kjøkkenet i hybeldelen er fra byggeår, og er fra Sigdal. Det er hvite, slette fronter, med soft-close. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

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

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet er fra byggeår. Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på veggene og i taket. Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren. Det er montert waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Rørøpplaget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet på hybelen og på vaskerommet i hoveddelen.

Boligen har avløpsrør av plast. Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Boligen har varmtvannsbereder på 120 liter i hybeldelen, på kjøkkenet. Hoveddelen har en varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerommet. Berederne er fra 2023. Det er montert en waterguard ved berederen på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i hybelen og på vaskerommet i hoveddelen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår. Det er drenerende masser, drenerør, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er fall langs boligen og vekk fra boligen.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 6 av 24

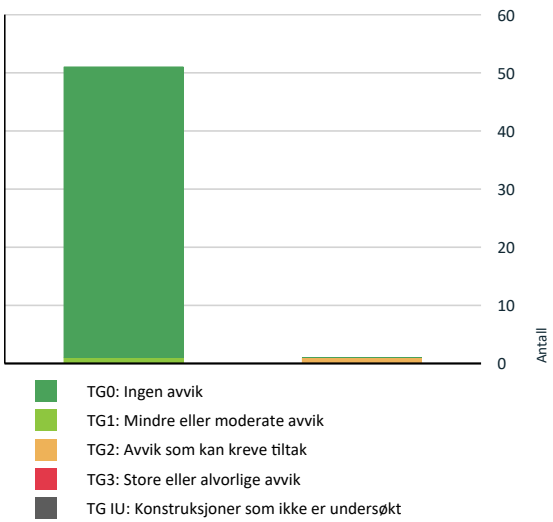
Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom hoveddel > Overflater [Gå til side](#)
Gulv - 2

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2023

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og har lufting via utvendige spalter.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene har montert utvendige beslag for økt levetid.
Vinduene er fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2022.

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1

TG 0

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting på baksiden av boligen, av tre.
Plattingen har terrassebord som gulv, og er på 43m2.

1

TG 0

Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp på siden av boligen.
Trappen har håndløpere montert.

INNSENDIG

1

TG 0

Overflater

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket. Gangen i 1. etasje hoveddel har flis på gulvet.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt de fleste vinduer/dører.
Takhøyden i 2. etasje er på 4,03 meter. Her er det skråtak.

1

TG 0

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3 mm. Det er målt på gangen i hoveddelen og på stuen i hybelen.
2. etasje: 5 mm. Det er målt på stuen og soverommet.

1

TG 0

Pipe og ildsted

Boligen har en isolert stålpipe, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.

1

TG 0

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen er ut mot terreng.
Hulling er ikke gjennomført da boligen er nyere enn 5 år, og fortsatt har garantier, samt dokumentasjon.

1

TG 0

Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 9 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalter under dørene for økt ventilering.
Karmene har montert pakninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon på utførelse/fakturaer på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Overflater vegger og himling

Badet har malte plater på veggene, samt flis på veggen i dusjsonen.
I taket er det malt gips.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,3 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1-1,3 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Sluk, membran og tettesjikt

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



Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 10 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon på utførelse/fakturaer på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggen i dusjonen. Resterende vegger har malte plater. I taket er det malt gips.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,3 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot dusjonen.
Dusjonen er nedsenket med 1,2-1,4 cm.
Lokalt i dusjonen er det 1:100-1:50-fall.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Sluk, membran og tettesjikt

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

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 11 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon på utførelse/fakturaer på utført arbeid.

1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er ca 1:100-fall på gulvet mot sluket.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 12 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

1 TG 2 Overflater Gulv - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringen til hovedvannrøret mangler membranoppbrett på 2,5 cm over ferdig gulv. Rørgjennomføringen er fuget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membranoppbrett på 2,5 cm over flis, istedenfor fugemasse. Dette for å sikre mot lekkasjer/følgeskader ved vannsøl.



1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med benkeplate, utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin. Rommet har også sikringsskap, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereider.

1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

1 TG 0 Ventilasjon

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftspalte i døren.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 13 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.

Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

Eier har fremvist dokumentasjon på utførelse/fakturaer på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene i dusjsonen, og malte plater på resterende vegger. I taket er det malt gips.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Dørterskelen er 2 cm over flis.

Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone.

Dusjsonen er nedsenket med 1-1,2 cm.

Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 14 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Ventilasjon

Badet har to avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

1 TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal.
Det er hvite, slette fronter, med soft-close.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

1 TO 0 Avtrekk

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 0 Avtrekk

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

SPESIALROM

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 15 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM HOVEDDEL

1 TO 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Det er montert waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 0 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet på hybelen og på vaskerommet i hoveddelen.



1 TO 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

1 TO 0 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tiluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 16 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Tilgjengelighet

Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter i hybeldelen, på kjøkkenet.
Hoveddelen har en varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerommet.

Berederne er fra 2023.

Det er montert en waterguard ved berederen på kjøkkenet.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i hybelen og på vaskerommet i hoveddelen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 17 av 24

70SKADBERGVEIEN 111A

Vedlegg

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Det er synlig fjell bak boligen, slik at byggegrunnen antas å være stabil.

Tilgjengelighet

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av stedsøpt betong fra byggeår.

Terrengforhold

Det er fall langs boligen og vekk fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 18 av 24

PROAKTIV.NO71

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

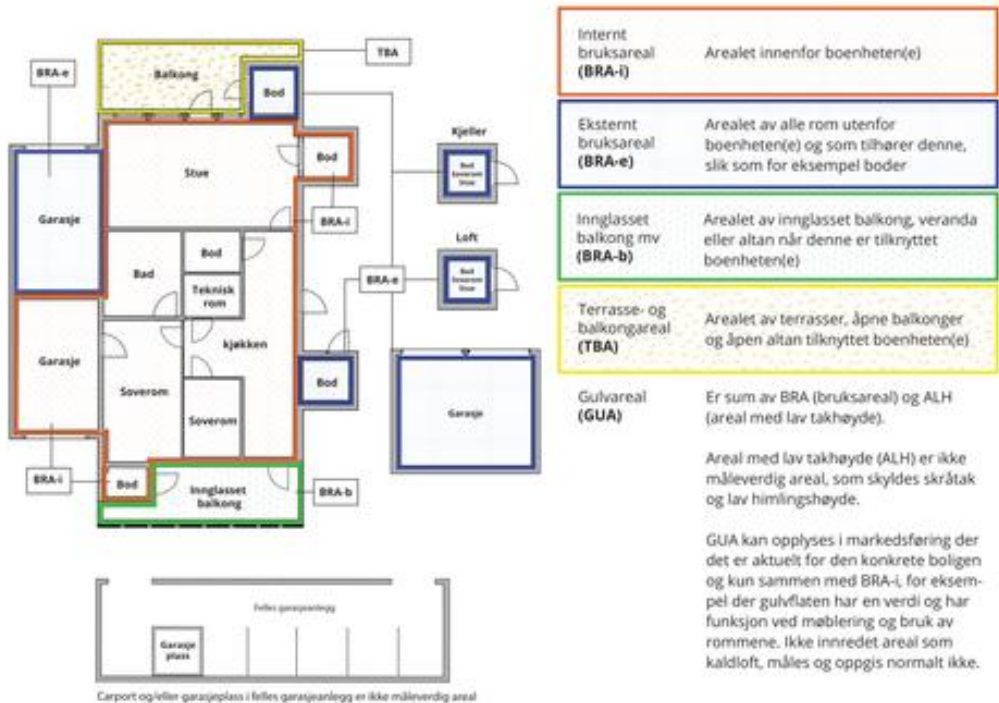
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 19 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			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	124			124			124
2. etasje	95			95	43	8	103
SUM	219				43	8	227
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, gang hybel, soverom hybel, gang hoveddel, bod hoveddel, toalettrom hoveddel, soverom 1 hoveddel, soverom 2 hoveddel, gang 2 hoveddel, bad hoveddel, vaskerom hoveddel, garasje hoveddel		
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget.

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 20 av 24

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Bjørn Erik Langstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1538		0	493.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skadbergveien 111A

Hjemmelshaver

Langstein Bjørn Erik, Nyland Maren Hestad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0612, og er regulert til "Boligbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, uteområder, trapp, platting og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger noen bestemmelser fra 2023, samt rettigheter på andre eiendommer. Ellers ingenting å bemerke.

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

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider
Energirapport	10.02.2026			Ikke gjennomgått	Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026			Ikke gjennomgått	Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026			Ikke gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
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.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Skadbergveien 111A , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1538
1124 SOLA

Rogatakst 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2840

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 24 av 24



Egenerklæring

Skadbergveien 111A, 4051 SOLA

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skadbergveien 111A

Skadbergveien 111A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

1 år og 2 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Langstein, Bjørn Erik

Selger

Nyland, Maren Hestad

Forbehold

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

Side 1



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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble bygd vaskeromsinnredning på vaskerommet.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 15105634

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nyland, Maren Hestad	2026-02-10	Langstein, Bjørn Erik	2026-02-10
Identification		Identification	
Nyland, Maren Hestad		Langstein, Bjørn Erik	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nyland, Maren Hestad
Langstein, Bjørn Erik

10/02-2026
19:58:12
10/02-2026
17:14:21

BANKID
BANKID



Energiattest



Adresse Skadbergveien 111A, 4051 SOLA	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262969
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301028774
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 1538
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 2023	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 219,0 m²	Oppvarmet bruksareal 195,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 114,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 105,87 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 035 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Skadbergveien 111A, 4051 SOLA



Detaljering

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



Skadbergveien 111A, 4051 SOLA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

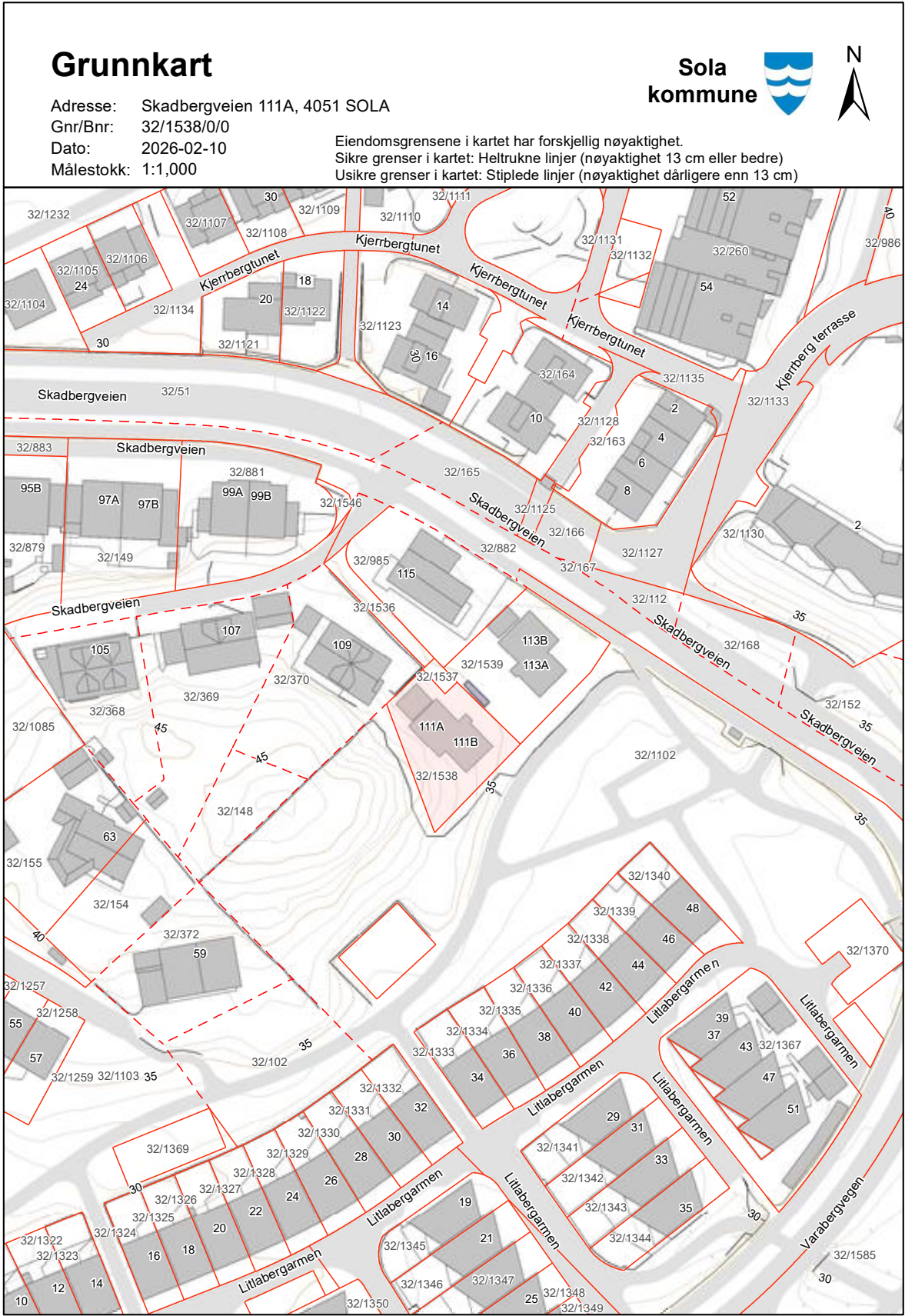
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

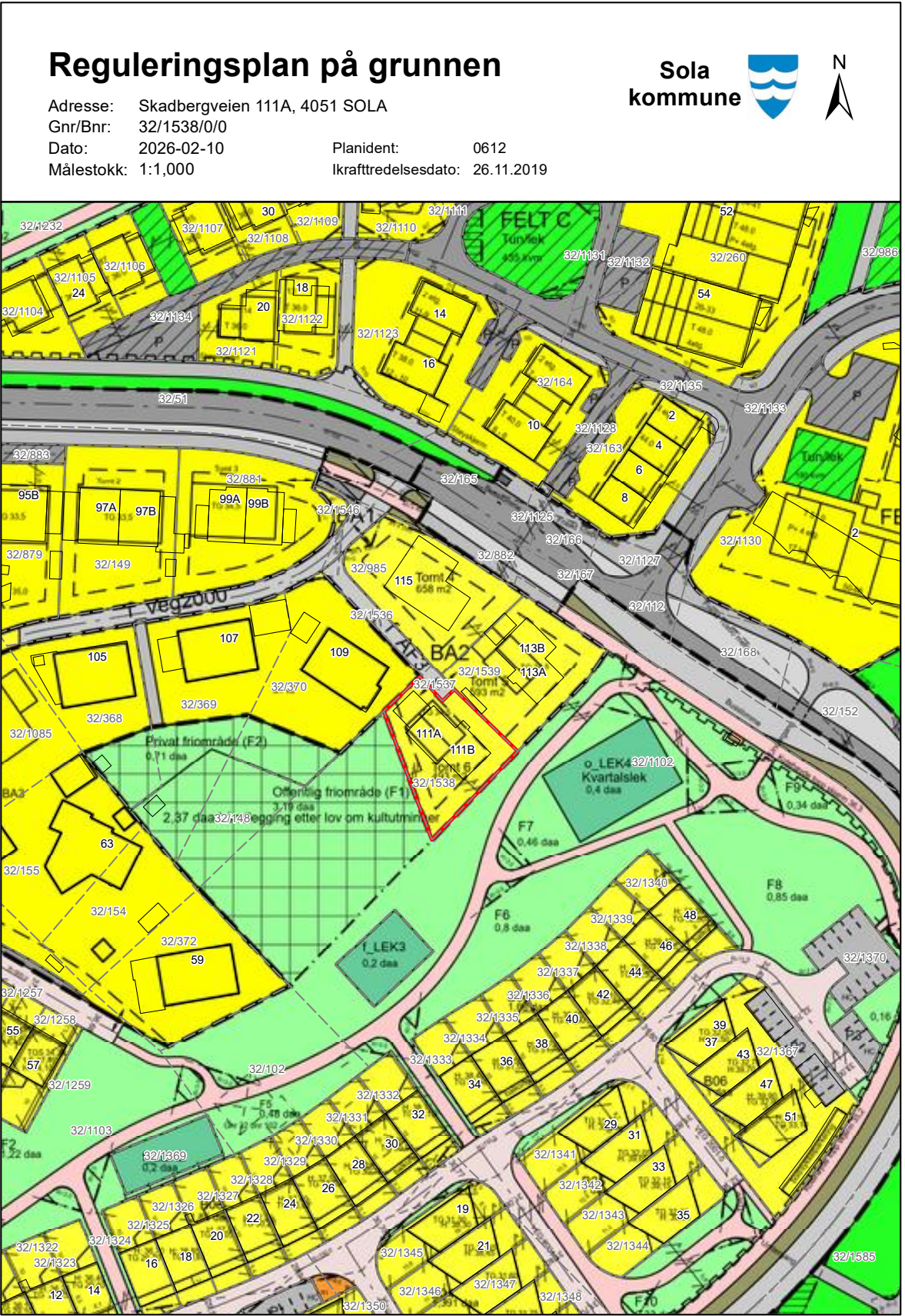
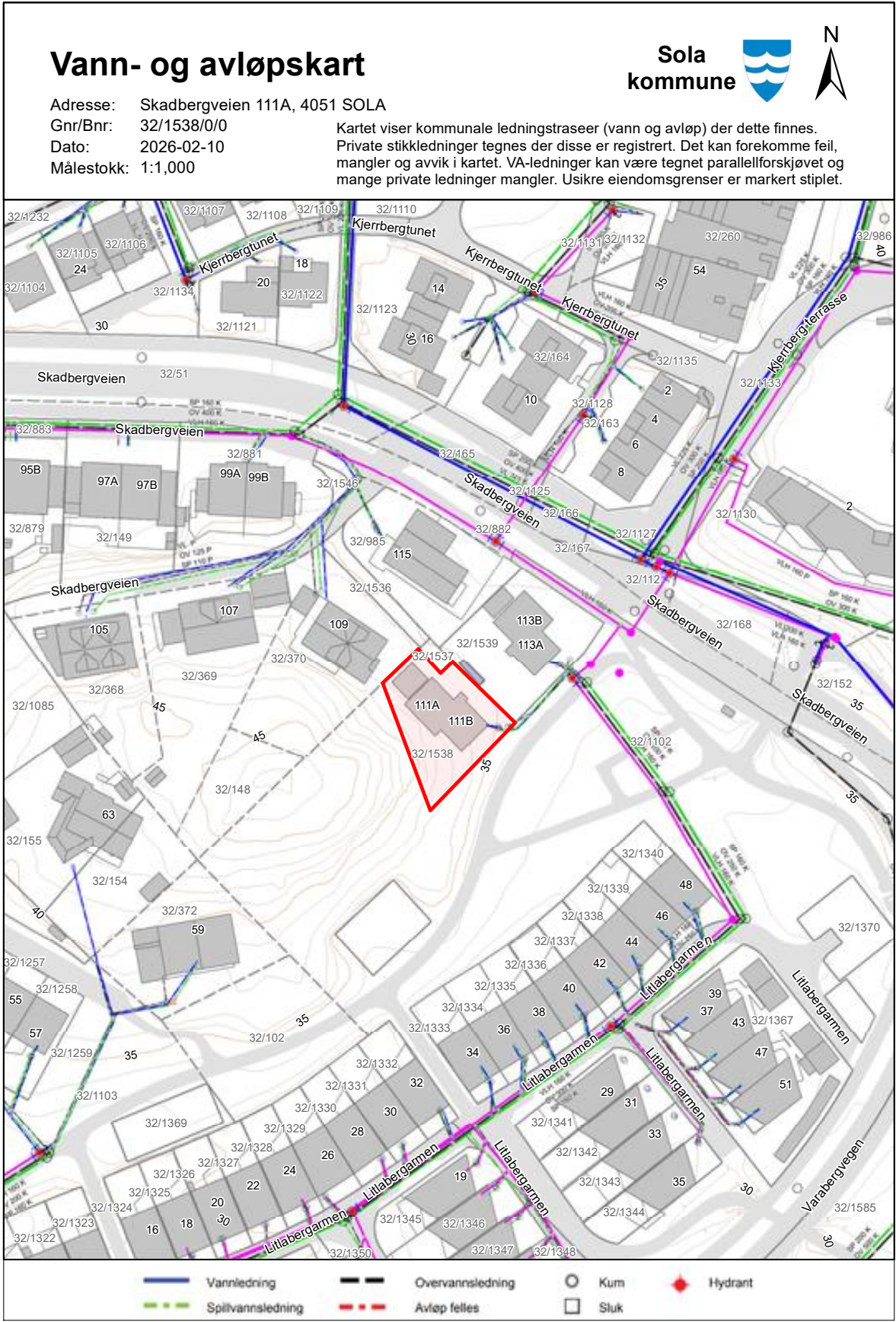
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Spørsmål om energiattesten





1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

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

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og næringsvirksomhet 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 landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

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



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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)

4 Tegnforklaring reguleringsplan



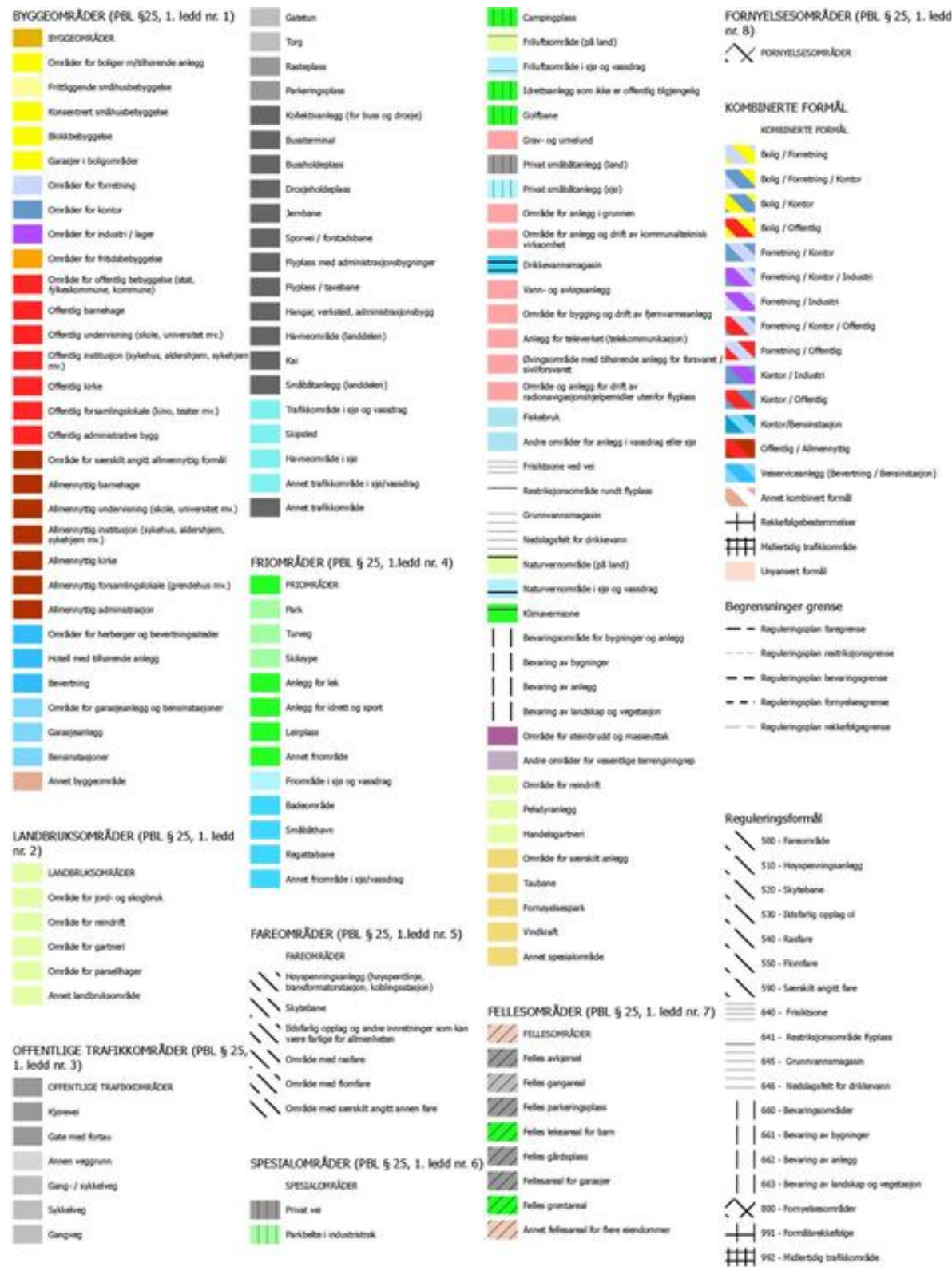
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljerGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridisklinje	
Regulert tomtengrense	_____
Eiendomsgrense som skal oppheves	— z — — z —
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	=====
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 bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



Kommuneplan

Adresse: Skadbergveien 111A, 4051 SOLA

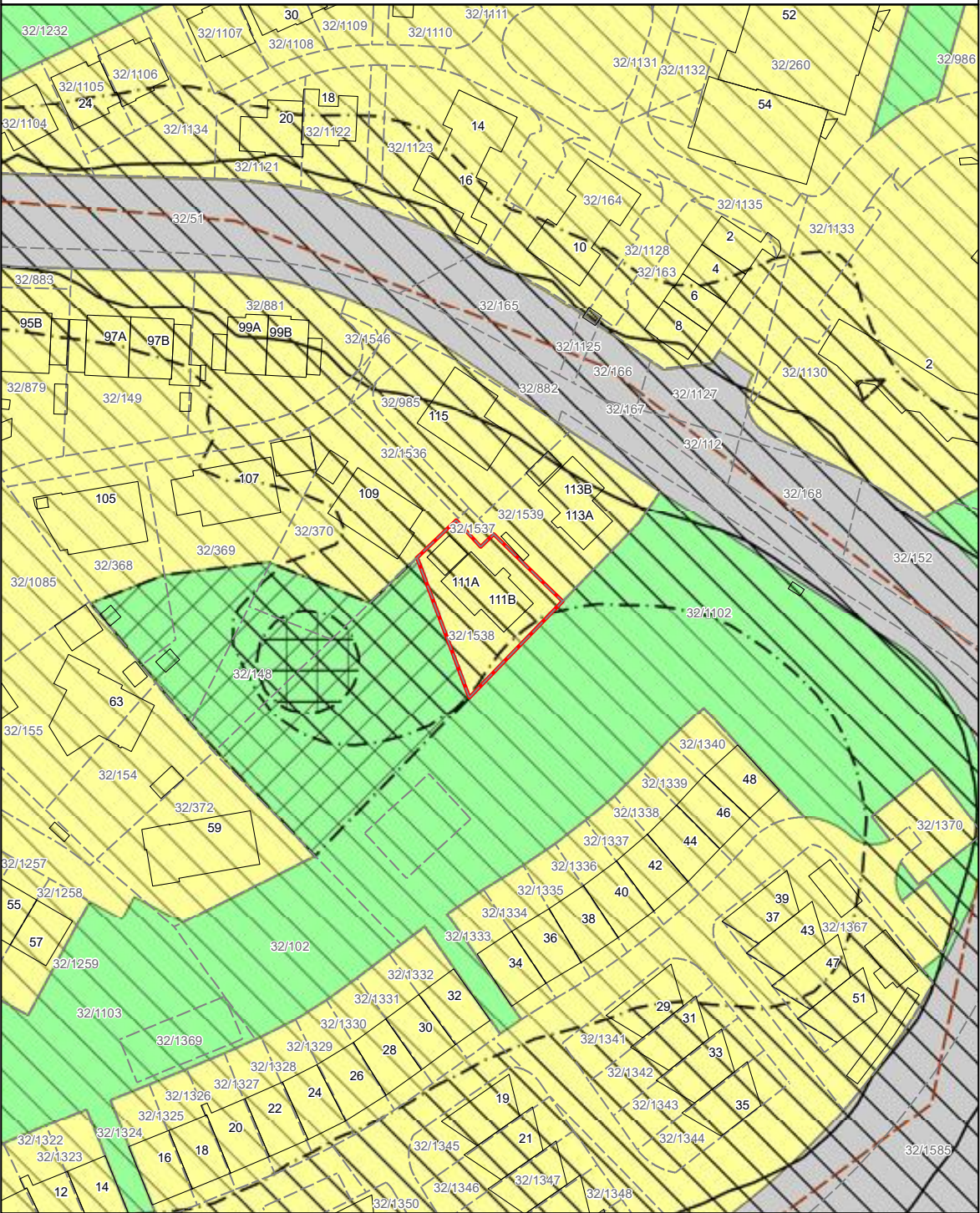
Gnr/Bnr: 32/1538/0/0

Dato: 2026-02-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone	H570_2	
KpAngittHensynSone	H720_2	H720_2
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	---
KpArealGrense	---
KpFareGrense	---
KpSikringGrense	---
KpStøyGrense	---
KpAngittHensynGrense	---
KpGjennomføringGrense	---
KpInfrastrukturGrense	---
KpBåndleggingGrense	---
KpDetaljeringsone	---
KpBestemmelseGrense	---
KpRegulertHøyde	---

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

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.11.2019
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Detaljregulering for Litlaberget felt BA2 med tilhørende vei

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0612

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

§1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende avkjørsel fra Skadbergveien.

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse

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

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- Frisikt

§2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Krav om rekkefølge av utbygging

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før innflytting i feltet.

Det skal legges kantstein langs gang- og sykkelveien før ferdigattest av tomt 5 og 6.

§2.2 Fellesområder for delfelt BA2

F veg2000

f_veg2000 er en avkjørsel

Felles avkjørsel AF3

f_AF3 er felles for BA2 tomt 5 og tomt 6. Ved etablering av nytt vegareal AF3 skal mur i naturstein benyttes mot tomt 4, veg 2000 og tomt 32/370. Trær som følge av etablering av ny vei AF3 må vurderes flyttet og/eller bevart, eventuelt erstattes med tilsvarende trær. Strømboks fra Lyse kan flyttes i samsvar med gjeldende retningslinjer.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.11.2019
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§2.3 Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert grunnmur (TG kote, angitt på plankartet).

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Bebyggelsen skal støyskermes iht. Miljødirektoratets hver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utom-husanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon tillates plassert i regulerte friområder, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Boligene i de ulike delfeltene skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

§3 BYGGEOMRÅDER

Der ikke annet er sagt, tillates tomtene bebygget med inntil ¼ av tomtens areal, eksklusivt garasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§3.1 Felt BA1 Vertikaldelte tomannsboliger

Eksisterende boligfelt BA1 er regulert i plan 0330, Litlaberget med tilhørende felt. Bestemmelsene for plan 0330 er fortsatt gjeldende for feltet.

§3.2 Felt BA2 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført tre eneboliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates etablert sokkelleilighet på inntil 55 m² i hver enebolig. Boligene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartet.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Takoppbygg tillates bare i 1/3 av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates oppført garasje i en etasje plassert som vist på plan. Garasjen skal ha pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål). Det skal avsettes en parkeringsplass i garasje, og en biloppstillingsplass utover denne, per hovedleilighet. Dersom det etableres sokkelleilighet skal det i tillegg avsettes en ekstra biloppstillingsplass for denne.

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per bolig på egen grunn.

Adkomst til tomt 4 skal skje fra veg2000. Adkomsten kan justeres så lenge frisikt og svingradius inn mot gang- og sykkelveg er ivarettatt.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.11.2019
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§3.3 Felt BA4 Eksisterende boliger

Eksisterende boligfelt BA4 er regulert i plan 0330, Litlaberget med tilhørende felt. Bestemmelsene for plan 0330 er fortsatt gjeldende for feltet.

§4 HENSYNSSONER

§4.1 Frisiktsone

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1398379/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 12:31

Side 1 av 3

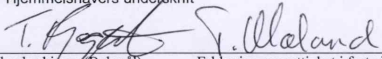
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Nest-Eiendom AS	Plase for tinglysingsstempel  Doknr.: 1398379 Tinglyst: 14.12.2023 STATENS KARTVERK	
Adresse: Brannstasjonsveien 8		
Postnummer: 4312		Poststed: Sandnes
Fødselsnr./Org.nr. 988357200		Ref.nr.

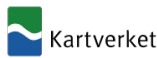
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Anne Elisabeth Kroken	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 240762

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	Sola	32	1538		
1124	Sola	32	1539		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1124	Sola	32	1538		
	1124	Sola	32	1539		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 2/10-23	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1398379/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 12:31

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶
Gnr. 32, bnr. 1538 har rett til å benytte området som er markert (1) på vedlagte skisse til felles adkomst og manøvringsareal for kjøretøy, sammen med gnr. 32, bnr. 1539.
Gnr. 32, bnr. 1539 har rett til å benytte området som er markert (2) på vedlagte skisse til felles adkomst og manøvringsareal for kjøretøy, sammen med gnr. 32, bnr. 1538.
Områdene må ikke benyttes på en slik måte at det hindrer formålet som felles adkomst og manøvringsareal.
Kostnader for drift og vedlikehold av områdene deles med lik del på hver av eiendommene 32/1538 og 32/1539.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

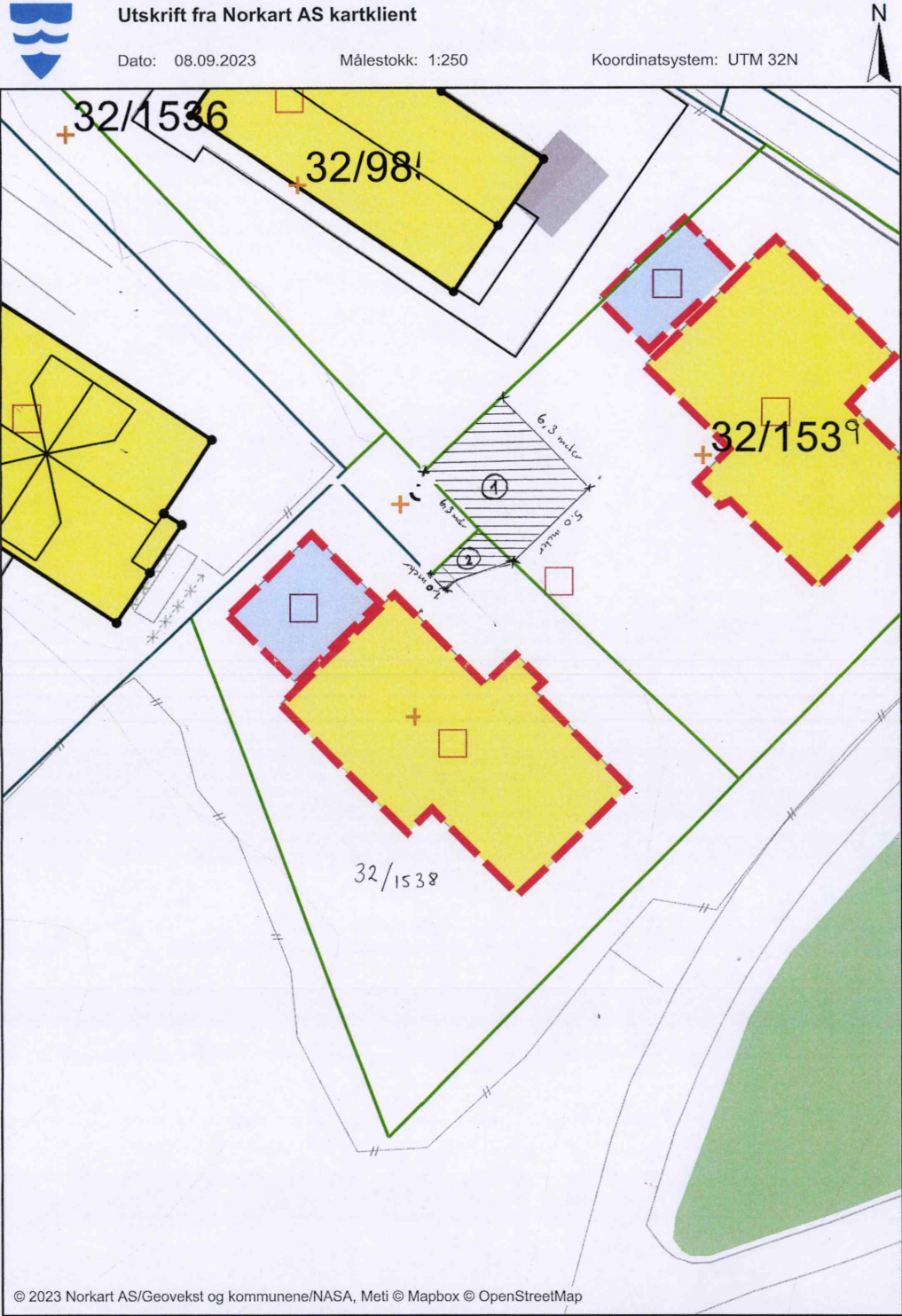
6. Underskrifter
Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ | **IKHT. FULLMAKT**
Sola, 02.10.23 | *T. Høglund*
NEST - EIENDOM AS
TORSTEIN FJØGSTAD | **TORBJØRN HØGLUND**

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekquirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1398379/200
Attestingstidspunkt 2026-02-11 12:31

Side 3 av 3



2/10-23 *T. Høglund* | *T. Høglund*



Attestert kopi av dok.nr. 2023/126223/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 12:29

Side 1 av 2



Erklæring



Vedrørende gnr. 32, bnr. 1536, 1537, 1538 og 1539 i Sola, kommunenr. 1124.

Gnr. 32, bnr. 1536 og 1537 tjener som felles adkomstvei for bnr. 1538 og 1539. Eier av bnr. 1536, 1537, 1538 og 1539, må ikke benytte bnr. 1536 og 1537 på en slik måte at det hindrer fri adkomst til bnr. 1538 og 1539.

Gnr. 32, bnr. 1538 og 1539 har felles drift- og vedlikeholdsansvar for bnr. 1536 og 1537. Kostnader for drift og vedlikehold av bnr. 1536 og 1537 deles med lik del på hver av eiendommene gnr. 32, bnr. 1538 og 1539.

Gnr. 32, bnr. 1538 har vederlagsfri rett til å ha liggende og vedlikeholde el. ledninger/kabler og fiberkabler som ligger over 32, bnr. 1537 og 1539. Trasé er illustrert på skisse datert 12.01.23, vedlegg 1.

Gnr. 32, bnr. 1538 og 1539 erklærer med dette at eiendommene har felles solidarisk ansvar for den del av vann-, overvann-, og spillvannsledningene med tilhørende kummer/anlegg som er felles for eiendommene fram til offentlig anlegg, ref. vedlegg 1, datert 12.01.23.

Hver eiendom er selv ansvarlig for den del av ledningsnettet som kun betjener egen eiendom.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 32, bnr. 1536, 1537, 1538 og 1539 i Sola.

Sola, 30.01.23

For Nest-Eiendom AS, org. nr. 988357200, hjemmelshaver gnr. 32, bnr. 1536 i Sola.
For hjemmelshaver Anne Kroken, fnr. 240762- gnr. 32, bnr. 1537, 1538 og 1539 i Sola
ihht. generalfullmakt

Torbjørn Mæland

Torstein Fjogstad

Sola, 30.01.23
Dokumentet kan tinglyses.
For Nest-Eiendom AS, org. nr. 988357200,

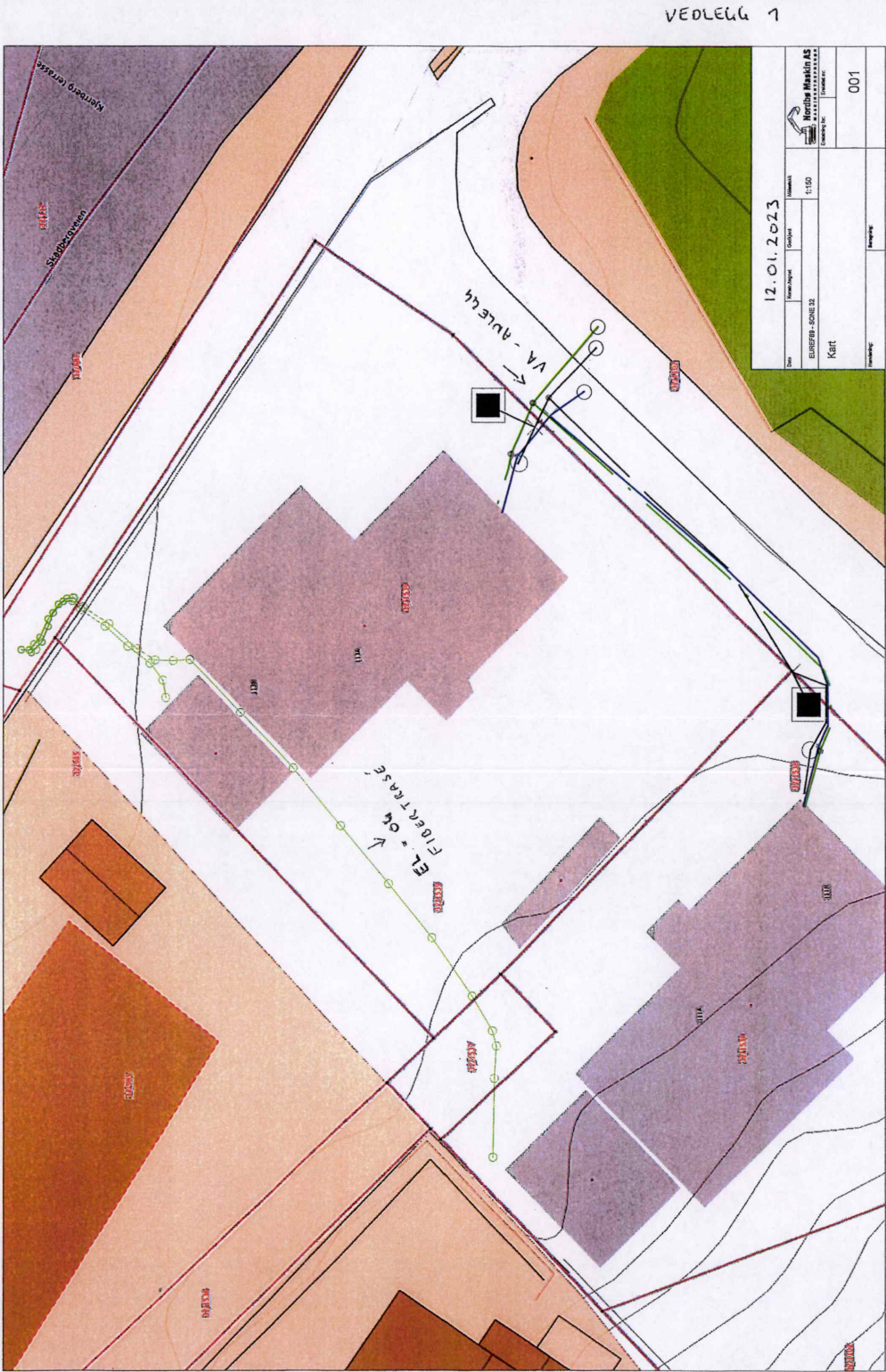
Torbjørn Mæland

Torstein Fjogstad



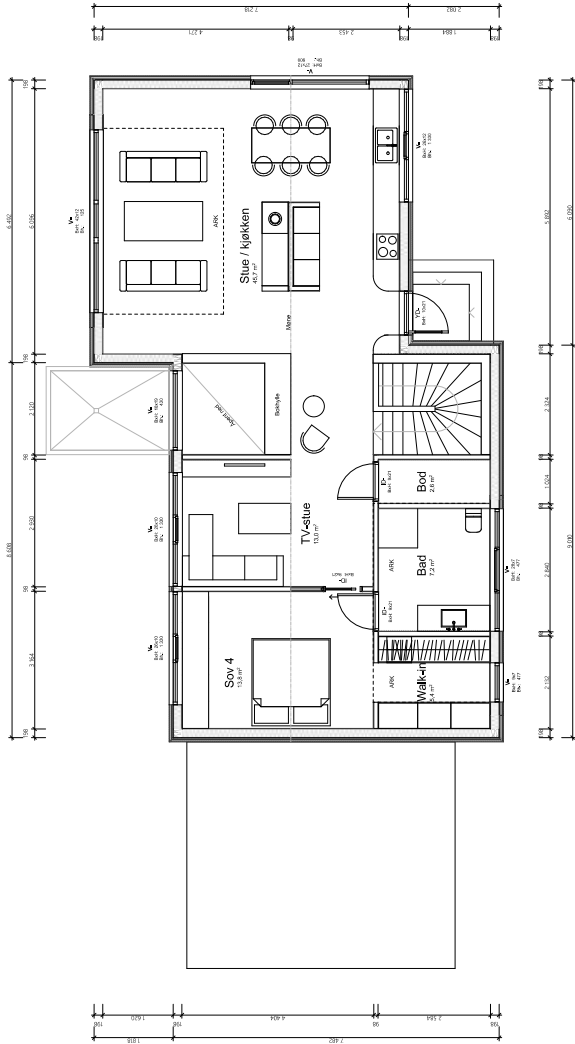
Attestert kopi av dok.nr. 2023/126223/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 12:29

Side 2 av 2





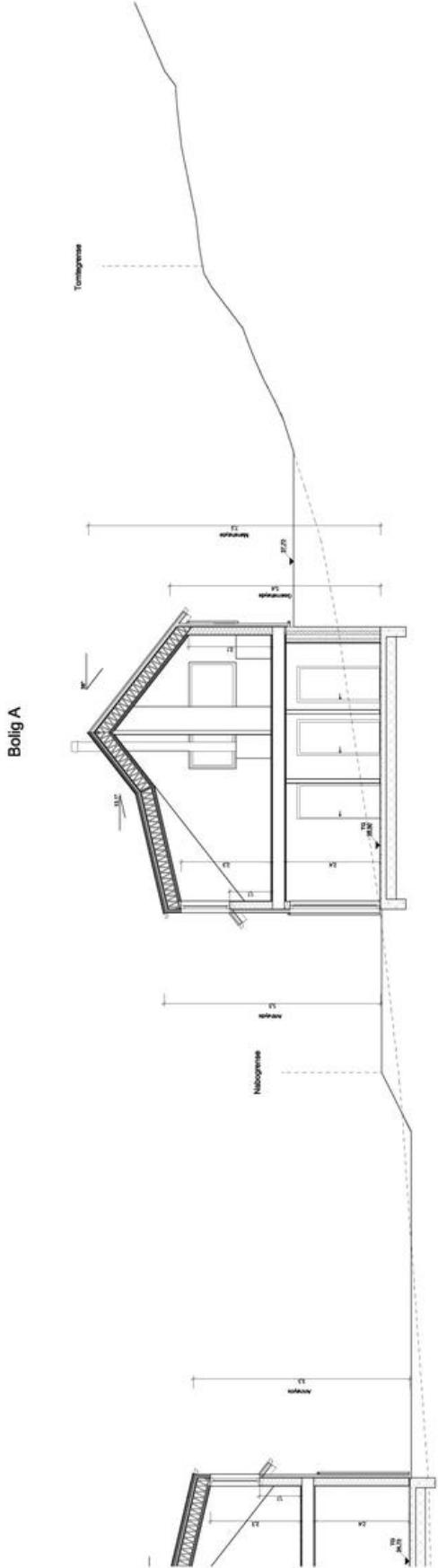
Taping Huis A 1 Etage Skadergveien NES KOMMUNE AS 'SØ' ENDEMENT	BOIG A	Prosjekter 642	Dato oppgjett 21.12.2021	Gr./flor/Etasje 32/1558	Trossbærd 493,0 m ²	BPA-selsk 118,7 m ²	BPA-garant overstatist 4,5 m ²	% BPA 28,0 %	verify@ntekstiler.no /ntekstiler11/4006stronger /ntekstiler11/4006stronger /ntekstiler11/4006stronger
		Fases Romsgangend	Sign AV	Krenall AWS	Tegninger A22-101	BPA 2. etasje 98,1 m ²	BPA-garant / bod 28,5 m ²	Revision A	 NEST ENDOM

[illegible]

vest/y

arkitektur

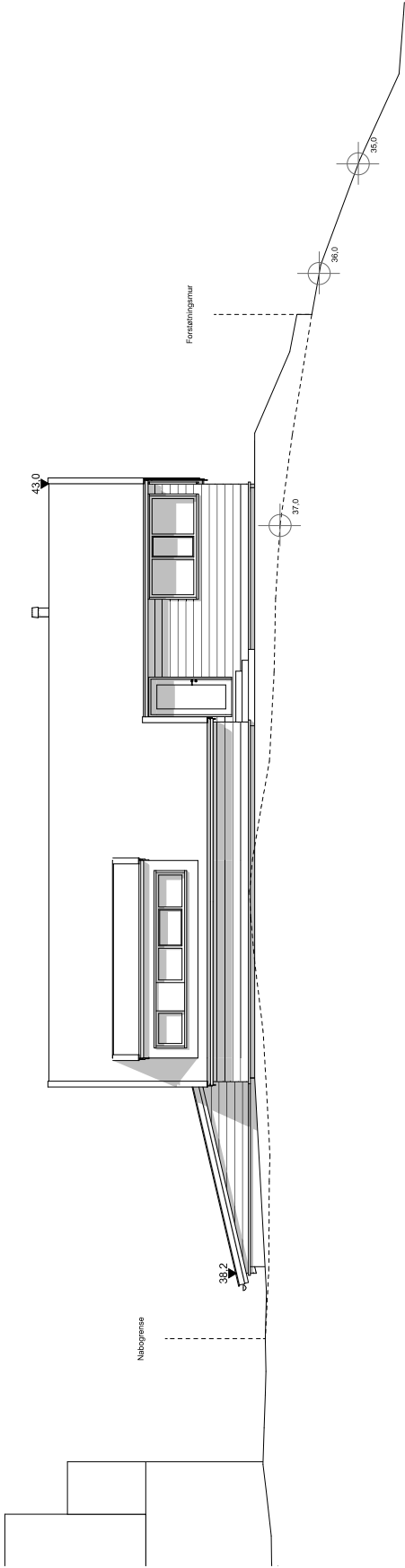
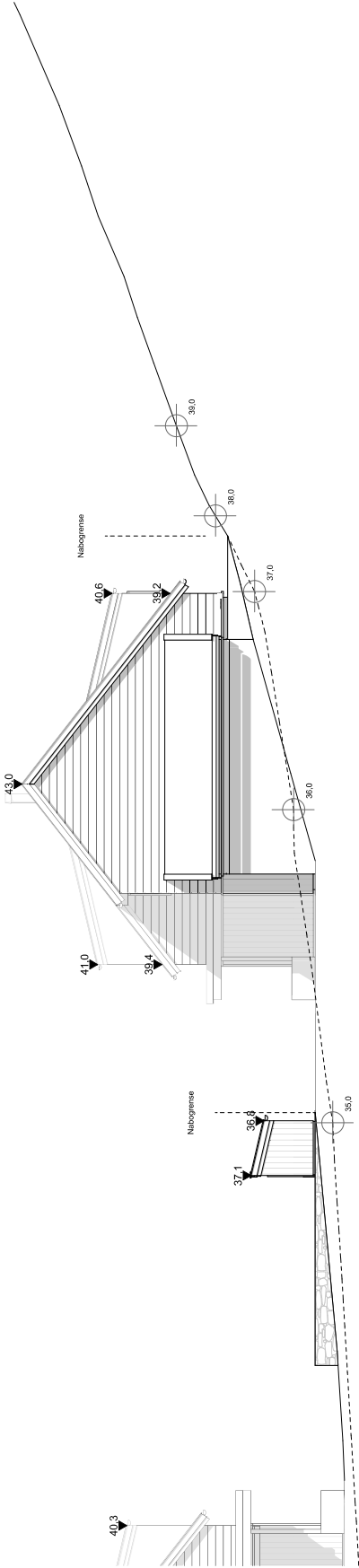
Vedlegg



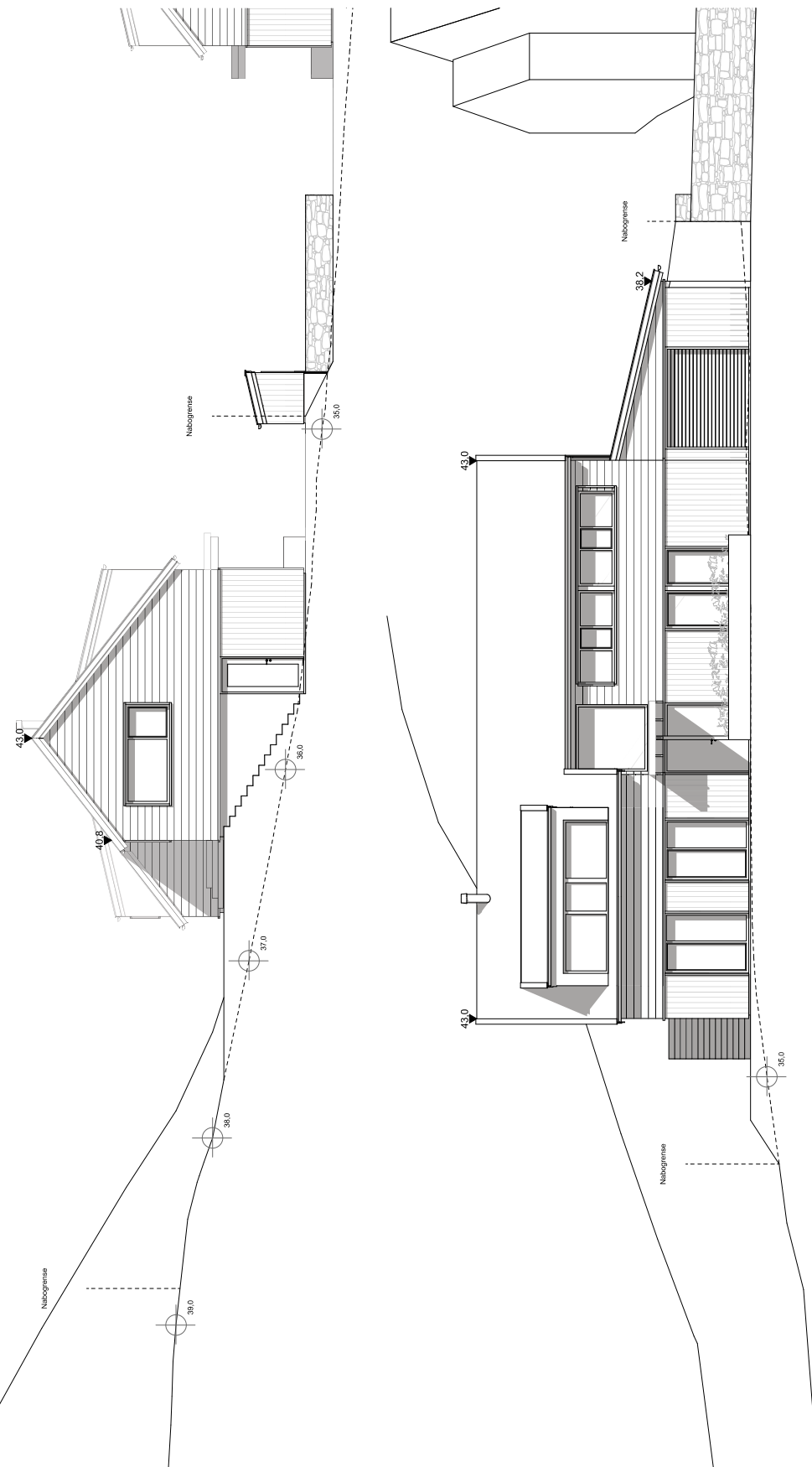
Tegning Hus A Smith C Skadbergveien NEST EIENDOM AS Sola kommune	BOLIG A	Fas. 1			Fas. 2 Remmesakbord		Sgn. AV	Dato oppgjort 21.12.2021	Gru./Byg./Festn. 327/1536 Kontroll AWS	Mål 1:100	Tegningsnr. BBA.1. etasje 124.3 m²	Tegningsnr. BBA.2. etasje 99.1 m²	BBA.1. etasje 113.7 m²	BBA.2. etasje 4.5 m²	BBA.1. etasje 28.5 m²	BBA.2. etasje 28.5 m²	NEST EIENDOM	 vest/y arkitektur as / orden@vestfyarkitektur.no / 447 713 45 992 / www.vestfyarkitektur.no
		Rev.	Dr.	Bestemte	Dato	Sgn.												

vest/y

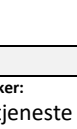
arkitektur



Tegning Hus A fusende nord og vest! Skadbergveien NEST EIENDOM AS Sola kommune	BOLIG A	Fas. 1			Fas. 2 Remmesakbord		Sgn. AV	Dato oppgjort 21.12.2021	Gru./Byg./Festn. 327/1536	Mål 1:100	Tegningsnr. BBA.1. etasje 124.3 m²	Tegningsnr. BBA.2. etasje 98.1 m²	BBA.1. etasje 113.7 m²	BBA.2. etasje 4.5 m²	% BYA 28.0%	NEST EIENDOM		vestfy arkitektur as / orden@vestfyarkitektur.no / 447 713 45 992 / www.vestfyarkitektur.no
		Rev.	Dr.	Bestemte	Dato	Sgn.												



Tegning Hos A tosaes sør og øst Skadegreveien NEST EINDOM AS Sola kommune	BOLIG A										Prosjekt nr. 642 21.12.2021	Omfl./fl./st./eterr. 32/1358 1:100	Totalt areal 495,0 m²	Totalt volum 864,3 eterr. 124,3 m³	BTA/utp. 118,7 m²	BTA/gropte 4,5 m³	KVA 28,0%	 NEST EINDOM	vestby arkitektur as / endring@vestbyarkitektur.no / valderrp11 / 0606.1000gr / 447 913 40 992 / www.vestbyarkitektur.no
	Per. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll	Fase	Rammeskrand	Sopp	Kontroll	Temperatur									

 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:		22/235	
Ansvarlig søker: Din Byggtjeneste AS Skjævelandveien 20 4322 SANDNES		Tiltakshaver: Nest-Eiendom AS Brannstasjonsveien 8 4312 SANDNES	
FERDIGATTTEST ER GITT FOR			
Adresse : Skadbergveien 111A og B		Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1538
		Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Bolig med garasje			
Vedtaksdato 24.08.2023	Saksnr 22/235		
Dato for søknad om ferdigattest: 22.08.2023			
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.			
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.			
Sted Sola	Dato 24.08.2023	Underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.



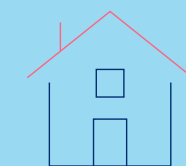
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Skadbergveien 111A, 4051 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1538, i SOLA kommune, oppdragsnr.: 1220260063
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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.

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.

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

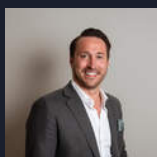
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Notater



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