



aktiv.

Skadberg alle 35, 4051 SOLA

**Flott enderekkehus med
sentral og attraktiv beliggenhet
Hage og terrasse
Parkeringsplass**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 2 200,-
Selger: Thommas Bruce Nester

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 68/72 kvm
Tomtstr.: 765.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 885
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403260036

Enderekkehus i familievennlige Skadberg med kort vei til Stavanger, Sandnes og Forus

Vi har gleden av å presentere et flott enderekkehus i Skadberg Allé 35, beliggende i et etablert og svært populært boligområde på Skadberg i Sola kommune.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré, og stue/kjøkken.

2.etasje: Gang, 2 soverom, og bad/vaskerom.

Utvendig: Sportsbod og biloppstillingsplass (mulighet for elbillader).

Skadberg er et familievennlig og attraktivt område med kort vei til Stavanger, Sandnes og Forus. Området er pent opparbeidet med lekeplasser, fotballøkke og grønne fellesarealer. Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Flotte tur- og joggemuligheter i nærområdet, samt kort kjøretur til Solas populære sandstrender.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Flotte turområder
- Vannbåren varme i radiator

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	48
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 kvm Entré og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 kvm Bod (utenfor boenhet)

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Gang, 2 soverom, og bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

765.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

Beliggenhet

Skadberg er et populært og veletablert boligområde i Sola kommune, strategisk plassert midt i hjertet av regionen. Her bor man med kort vei til Stavanger, Sandnes, Forus, Tananger og Stavanger lufthavn, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere og barnefamilier. Området er preget av nyere bebyggelse, gjennomtenkt infrastruktur og rolige omgivelser med fokus på trafiksikkerhet og trygge bomiljøer.

Boligfeltene på Skadberg, herunder Skadberg Sør og Skadberg Allé, er pent opparbeidet med grønne fellesarealer, turstier og flere lekeplasser. Mange av områdene er tilnærmet bilfrie, noe som gir gode og trygge lekevilkår rett utenfor døren. Arkitektur, trivsel og miljø er tydelig vektlagt, og bebyggelsen består av en fin kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Hverdagen er enkel og komfortabel med gangavstand til dagligvarebutikk, barnehager og Skadberg skole (1.–7. trinn). I kort avstand finner man også Solakrossen og Sola sentrum, som byr på et bredt servicetilbud med blant annet butikker, caféer, restauranter, vinmonopol, apotek, banker og helsetjenester. For ytterligere handel og arbeidsplasser ligger Forus kun få minutter unna.

Området er svært godt tilrettelagt for en aktiv livsstil. I nærområdet finnes et stort idrettsanlegg med fotballbaner, håndballhaller, turnhall og svømmehall, hvor blant annet Sola HK spiller sine kamper. Det er også flere treningssentre i kort avstand. For den turglade byr nærområdet på flotte tur- og joggemuligheter, blant annet lysløype rundt Åsnuten, Kjerrbergtoppen med flott utsikt og grønne områder rundt golfbanene på Sola, Forus og Bærheim.

Sola er også kjent for sine flotte sandstrender, og fra Skadberg har man kort kjøreavstand til populære strender som Solastranden, Vigdel, Hellestø og Ølberg – perfekt for både bading, turer og rekreasjon året rundt.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med bussholdeplasser i umiddelbar nærhet og hyppige avganger mot Stavanger, Sandnes, Forus og Tananger. Området har også et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier, som gjør det enkelt å komme seg rundt på en miljøvennlig måte.

Alt i alt er Skadberg og Sola et ideelt sted å bo for deg som ønsker en sentral beliggenhet, trygge og familievennlige omgivelser, nærhet til natur, strand og fritidstilbud – samtidig som du har alle nødvendige servicetilbud lett tilgjengelig.

For mer informasjon om nabolaget, se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående konsentrert småhusbebyggelse

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus ble oppført og ferdigstilt i 2007, og er oppført med ringmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er pulttak i tre, tekket med asfalbelegg. Rekkhuset fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere et flott enderekkehus i Skadberg Allé 35, beliggende i et etablert og svært populært boligområde på Skadberg i Sola kommune.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré, og stue/kjøkken.

2.etasje: Gang, 2 soverom, og bad/vaskerom.

Utvendig: Sportsbod og biloppstillingsplass (mulighet for elbillader).

Skadberg er et familievennlig og attraktivt område med kort vei til Stavanger, Sandnes og Forus. Området er pent opparbeidet med lekeplasser, fotballøkke og grønne fellesarealer. Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Flotte tur- og joggemuligheter i nærområdet, samt kort kjøretur til Solas populære sandstrender.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Flotte turområder
- Vannbåren varme i radiator

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Taktekking er utført med asfaltbelegg og er fra 2007. Taktekingen har passert

halve forventede levetid.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens:

Økende alder medfører økt risiko for slitasje, svekkelser i skjøter og redusert tetthet. Dette kan over tid føre til lekkasjer dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Det bør påregnes utskifting av taktekingen på sikt grunnet alder/slitasje.

- Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner og nedløp er utført i aluminium og er montert i 2007. Bygningsdelen har passert halve forventede levetid.

Konsekvens:

Alder kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer i skjøter og redusert funksjon i avvanningen.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og rens anbefales. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Utvendig trekledning er fra byggeår. Det ble registrert noe spredt råteskade i kledning på fasade mot sør/øst.

Konsekvens:

Råteskader kan føre til videre nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse av bakliggende konstruksjon dersom skadene ikke utbedres.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut og overflater behandles/vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.

- Vinduer fra byggeår

Avvik: Vinduer med isolerglass og trekarmen fra byggeår ca. 2007. Ved befaring ble det registrert værslitasje og begynnende vedlikeholdsbehov på utvendige overflater.

Vurdering:

Vinduer har oppnådd en alder hvor vedlikehold må påregnes. Registrert overflateslitasje utvendig er normalt som følge av alder og værbelastning. Det ble ikke observert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik ved stikkprøvekontroll. Isolerglass har normalt en forventet levetid på ca. 20-30 år, og økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov må påregnes med økende alder.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av treverk og redusert levetid på vinduene.

Tiltak:

Utvendige overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling/maling ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

- Hovedinngangsdør

Avvik: Det er registrert synlige fuktskader i nedre del av dørblad. Ytterste sjikt på dørbladet har begynt å løsne og buler ut, noe som tyder på fuktpåvirkning. Dørens funksjon vurderes likevel som intakt ved befaring.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid på døren dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:

Vedlikehold eller lokal utbedring anbefales. Utskifting av dørblad kan bli nødvendig dersom skaden utvikler seg videre.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Gulv i dusjsone er vurdert opp mot referansenivå fra TEK 97. Fallforholdet tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav. I henhold til TEK 97 skal gulv ha fall mot sluk slik at vann ledes til sluket, og det skal være tilstrekkelig oppkant ved dør for å hindre vann i å renne ut av våtrommet. Ved befaring ble det målt ca. 20 mm oppbrett ved dørterskel. Hjelpesluk er montert utenfor dusjsonen.

Konsekvens:

Fall som ikke tilfredsstillende dagens anbefalinger kan medføre at vann i mindre grad ledes effektivt til sluk, noe som kan gi økt fuktbelastning på gulvoverflater.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig utover normalt vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør fallforhold oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter

- Våtrom - Etasje 2 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk og hjelpesluk er fra byggeår. Gulvet er utført med vinylbelegg som fungerer som membran under gulvfliser. Membranen er fra byggeår og er dermed ca. 19 år gammel. Dette innebærer at membranen har oppnådd en betydelig del av forventet levetid.

Konsekvens:

Alder på membran og sluk medfører økt risiko for svekkelser i tettesjiktet over tid, noe som kan gi økt fare for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør sluk og membran oppgraderes til løsninger i henhold til dagens krav.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er montert vegghengt toalett med innebygget systerne fra ca. 2007.

Løsningen er ikke utstyrt med lekkasjevarsling eller synliggjøring av eventuell lekkasje fra systerne. Dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens:

Ved eventuell lekkasje fra systerne eller tilkoblinger kan vann bli stående skjult i konstruksjonen før det oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktskader.

Tiltak:

Jevnlig kontroll av installasjonen anbefales. Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes løsning med lekkasjevarsling eller synlig avrenning fra systerne.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Boligen har vannbåren varme samt røranlegg for forbruksvann fra ca. 2007.

Installasjonene har dermed oppnådd en betydelig del av forventet levetid.

Konsekvens:

Økende alder på rør og komponenter kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for utskifting av deler over tid.

Tiltak:

Jevnlig kontroll av anlegget anbefales. Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter på sikt som følge av alder og normal bruk.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Ringmur er i hovedsak tildekket av terreng og terrasse. Forholdet begrenser muligheten for visuell kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens:

Når konstruksjonen er tildekket kan eventuelle skader eller avvik være vanskelig å avdekke ved visuell befaring.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Forholdet bør tas hensyn til ved fremtidige arbeider hvor konstruksjonen eventuelt synliggjøres.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengtet rundt boligen er i hovedsak flatt. Det er registrert en skråning ved fasade mot sør/øst.

Konsekvens:

Flatt terreng kan gi redusert avrenning av overflatevann bort fra bygningen, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å påse at overflatevann ledes bort fra bygningen. Eventuelle terrengjusteringer kan vurderes for å sikre tilfredsstillende fall fra grunnmur.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. Abonnement for tv og internett betales utenom månedlige felleskostnader.

Parkering

Biloppstillingsplass (muligheter for lader)

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende forsikring, polisenummer 980249

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5 for sameiets og sameiernes vedlikeholdsplikt.

Pliktig medlemskap i velforening.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme. Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 766 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 872 114 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 488 454 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Nettside:

<https://skadbergsor.no/>

Velforeningen har opplyst at det forventes en økning i avgiften på ca. kr 100 etter generalforsamlingen i april/mai.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

675/6075

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

- Styre-, forretningsfører- og revisjonshonorar
- Tilleggstjenester forretningsfører
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Administrasjonskostnader

Felleskostnadene fremkommer av sameiets årsregnskap. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid. Det fremkommer av vedtektene at alle eiere i sameiet er pliktet til å delta i sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 200

Andel fellesformue pr. 06.03.2026

Kr 16 255

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Skadberg Alle 35-51 / 923878718

Om sameiet

- Rekkehus med totalt 9 seksjoner
- Parkering på felles parkeringsplass
- Sportsbod
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Styreleder: Steffen Veland

Adresse: Skadberg Alle 39

Postnr/-sted: 4051 SOLA

Telefon: Mob.: 45670229

E-post: steffenvel@hotmail.com

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. styreleder.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 885, seksjonsnummer 1 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/885/1:

23.03.2007 - Dokumentnr: 282968 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

23.03.2007 - Dokumentnr: 282968 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113

23.03.2007 - Dokumentnr: 282968 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Telia Norge AS
Org.nr: 973 158 880
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

02.03.2007 - Dokumentnr: 234492 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 675/6075.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.03.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 0353 - Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B. Ikrafttredelse
08.09.2005.

Kommuneplan - Id 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040. Ikrafttredelse
28.03.2023.

Hensynsonenavn H130 - Sikring, Byggeforbud samferdselsobjekt
Hensynsonenavn H220 - Støy, Gul sone T-1442

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

20.03.2026

Velkommen til Skadberg Alle 35

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling.

Foto: Hanne T. Karlsen

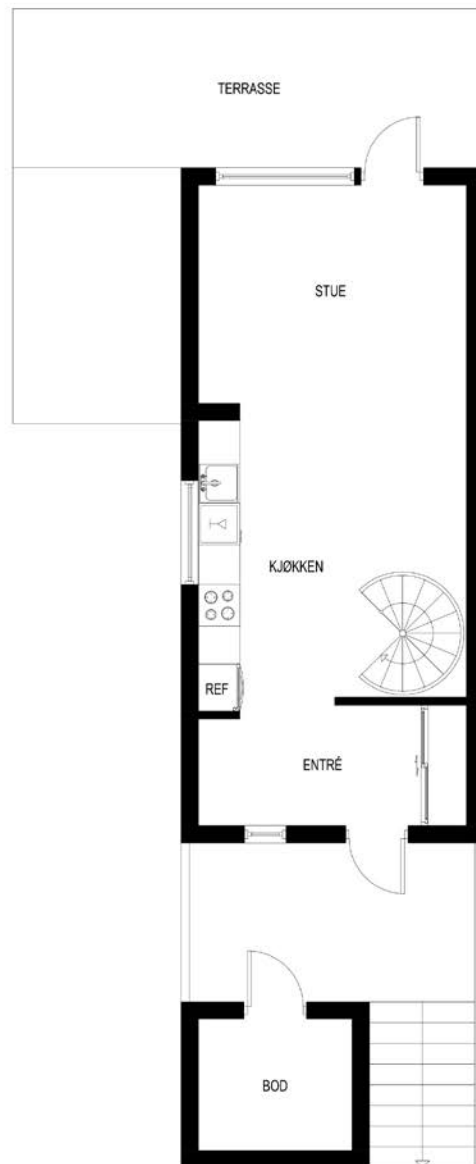












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



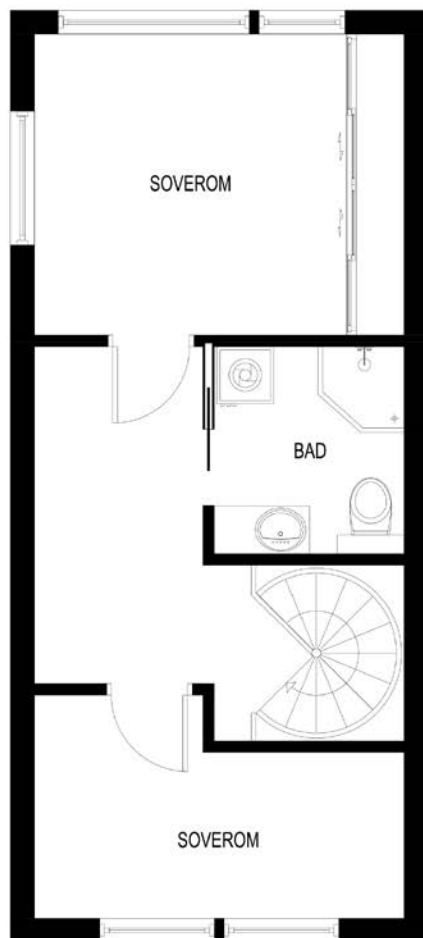












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Hage og terrasse





Nabolagsprofil

Skadberg alle 35 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 367 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Varabergvegen Linje 7, X50, N86	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	12 min
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min 6.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 14.3 km

Skoler

Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	10 min 4.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 5.5 km

«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

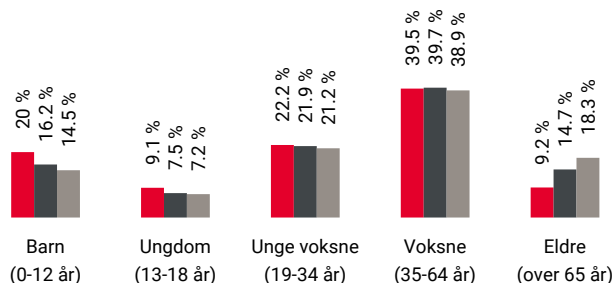
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skadberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Skadberg	3 min
Post i butikk	0.2 km
Helgø Meny Sola	18 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 84/100

Sport

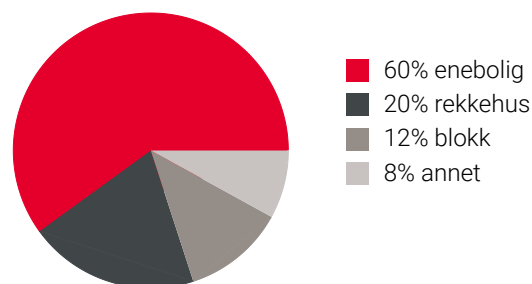
 Skadberghallen 13 min 
Aktivitetshall 1 km

 Skadberg skole - ballbane 20 min 
Ballspill 1.7 km

 Vår Energi Arena Forus 8 min 

 SATS Trim Towers 8 min 

Boligmasse



«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

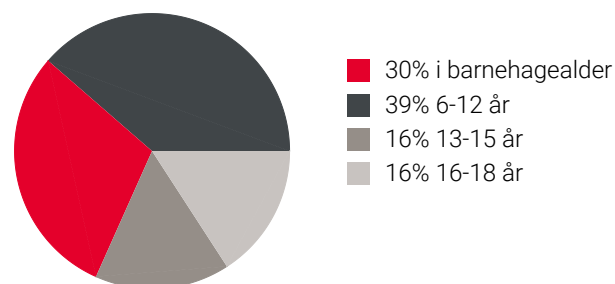


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 10 min 

 Sola apotek 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

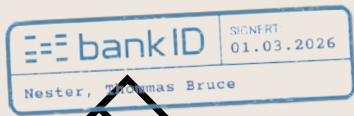
 Skadberg
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thommas Bruce Nester

Boligen

Skadberg Alle 35
4051 Sola

1124-32/885/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har vært en lekkasje fra rør i rør skal som førte til fukt i gulv i 2.etasje samt vegger, gulv og tak i første etasje. Dette ble utbedret av tidligere eiere/sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Frende Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i 1 og 2.etasje. Tørket ut vegger/tak 1.etasje. dokumentasjon og mer utfyllende informasjon kan innhentes fra formann i sameiet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: TM Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Firma var inne og byttet det store vinduet i stuen samt terrassedør.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har byttet kledning med råteskade langside av bolig samt noe på bod. Jeg har også gravd drenerings grøft og lagt fuktsperre inn mot grunnmur. Sørget for tilstrekkelig lufting mellom grunn og kledning. Ny terrasse med lufting mellom kledning er lagt.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**



Sameiet har hatt inne takst ingeniør for å lage rapport på hele rekken av boliger. Det ble bemerket noen vinduer og råten kledning på min adresse.

Vinduet og terrasse døren i 1.etasje som ble bemerket er byttet av byggfirma og kledningen som ble bemerket er byttet av meg.

Taksmann som var inne ifb. med salg har også kommentert noen bord rundt soveroms vindu som kan byttes.

Dette blir informert videre til sameiet, da de står for utbedringen av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggfirma innleid av sameiet.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet store vindu i stuen samt terrassedør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen råtne bord med kledning på bod. Terrasse er oppført på ny av meg etter den gamle ble revet for å grave drenering/lufting og bytte kledning.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Vi har ikke merket feil, men takst ingeniør som var på befaring kommenterte manglende drenering/luftings grøft og delvis manglende grunnmursplast.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gravd grøft og lagt grunnmursplast.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gravd grøft og lagt grunnmursplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Langside bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Nabotomt har godkjente planer fra 2024 men har ikke påbegynt arbeid.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Sameier har engasjert taksman for å utarbeide rapport på hele bolig rekken. Etter denne rapporten så har mange punkter blitt utbedret, spesielt på eiendommen som selges. Sameiet har økt felleskostnader for å fokusere på vedlikehold av boligmassen fremover.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skadberg alle 35, 4051 SOLA

 SOLA kommune

 gnr. 32, bnr. 885, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 19998-2568

Eiendomsverdi ref nr: YY1613

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Rekkehus ble oppført og ferdigstilt i 2007, og er oppført med ringmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er pulttak i tre, teknet med asfalbelegg. Rekkehuset fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

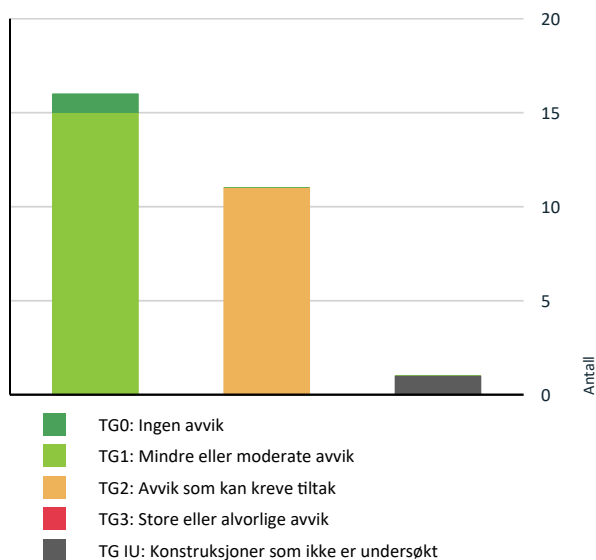
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2007). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Taktekking er utført med asfaltbelegg og er fra 2007. Taktekkingen har passert halve forventede levetid.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp er utført i aluminium og er montert i 2007. Bygningsdelen har passert halve forventede levetid.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig trekledning er fra byggeår. Det ble registrert noe spredt råteskade i kledning på fasade mot sør/øst.



Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass og trekarmen fra byggeår ca. 2007. Ved befaring ble det registrert værslitasje og begynnende vedlikeholdsbehov på utvendige overflater.

Vurdering:

Vinduer har oppnådd en alder hvor vedlikehold må påregnes. Registrert overflateslitasje utvendig er normalt som følge av alder og værbelastning. Det ble ikke observert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik ved stikkprøvekontroll. Isolerglass har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, og økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov må påregnes med økende alder.



Utvendig > Hovedinngangsdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige fuktskader i nedre del av dørblad. Ytterste sjikt på dørbladet har begynt å løsne og buler ut, noe som tyder på fuktpåvirkning. Dørens funksjon vurderes likevel som intakt ved befaring.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannbåren varme samt røranlegg for forbruksvann fra ca. 2007. Installasjonene har dermed oppnådd en betydelig del av forventet levetid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ringmur er i hovedsak tildekket av terreng og terrasse. Forholdet begrenser muligheten for visuell kontroll av konstruksjonen.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terreng rundt boligen er i hovedsak flatt. Det er registrert en skråning ved fasade mot sør/øst.



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulv i dusjsone er vurdert opp mot referansenivå fra TEK 97. Fallforholdet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. I henhold til TEK 97 skal gulv ha fall mot sluk slik at vann ledes til sluket, og det skal være tilstrekkelig oppkant ved dør for å hindre vann i å renne ut av våtrommet. Ved befaring ble det målt ca. 20 mm oppbrett ved dørterskel. Hjelpesluk er montert utenfor dusjsonen.



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk og hjelpesluk er fra byggeår. Gulvet er utført med vinylbelegg som fungerer som membran under gulvfliser. Membranen er fra byggeår og er dermed ca. 19 år gammel. Dette innebærer at membranen har oppnådd en betydelig del av forventet levetid.



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innebygget susterne fra ca. 2007. Løsningen er ikke utstyrt med lekkasjevarsling eller synliggjøring av eventuell lekkasje fra susterne. Dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsninger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2007

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt belegg fra bygge år. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekking er utført med asfaltbelegg og er fra 2007. Taktekkingen har passert halve forventede levetid.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økende alder medfører økt risiko for slitasje, svekkelser i skjøter og redusert tetthet. Dette kan over tid føre til lekkasjer dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Det bør påregnes utskifting av taktekkingen på sikt grunnet alder/slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp er utført i aluminium og er montert i 2007. Bygningsdelen har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Alder kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer i skjøter og redusert funksjon i avvanningen.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og rens anbefales. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trekledning er fra byggeår. Det ble registrert noe spredt råteskade i kledning på fasade mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan føre til videre nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse av bakliggende konstruksjon dersom skadene ikke utbedres.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut og overflater behandles/vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling.



Råteskade i kledning

Tilstandsrapport



Råteskade i kledning

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen har ikke vært mulig å sjekke innenfra.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass og trekarmmer fra byggeår ca. 2007. Ved befaring ble det registrert værslitasje og begynnende vedlikeholdsbehov på utvendige overflater.

Vurdering:

Vinduer har oppnådd en alder hvor vedlikehold må påregnes. Registrert overflateslitasje utvendig er normalt som følge av alder og værbelastning. Det ble ikke observert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik ved stikkprøvekontroll. Isolerglass har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, og økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov må påregnes med økende alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av treverk og redusert levetid på vinduene.

Tiltak:

Utvendige overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling/maling ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.



Slitasje i vinduer fra byggeår.

TG 1 Vindu i stue 1 etg.

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Vinduet fungerer som en kan forvente.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige fuktskader i nedre del av dørblad. Ytterste sjikt på dørbladet har begynt å løsne og buler ut, noe som tyder på fuktpåvirkning. Dørens funksjon vurderes likevel som intakt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

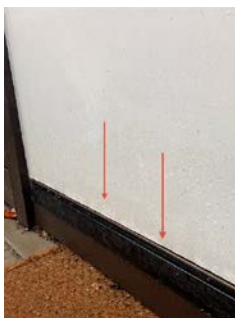
Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid på døren dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:

Vedlikehold eller lokal utbedring anbefales. Utskifting av dørblad kan bli nødvendig dersom skaden utvikler seg videre.

Tilstandsrapport



Fuktskade i nedre del av dørblad.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater.
Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har ståltrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg fra byggeår ligger som membran for gulvfliser.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i dusjsone er vurdert opp mot referansenivå fra TEK 97.

Fallforholdet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. I henhold til TEK 97 skal gulv ha fall mot sluk slik at vann ledes til sluket, og det skal være tilstrekkelig oppkant ved dør for å hindre vann i å renne ut av våtrommet. Ved befaring ble det målt ca. 20 mm oppbrett ved dørterskel. Hjelpesluk er montert utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fall som ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger kan medføre at vann i mindre grad ledes effektivt til sluk, noe som kan gi økt fuktbelastning på gulvoverflater.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig utover normalt vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør fallforhold oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk og hjelpesluk er fra byggeår. Gulvet er utført med vinylbelegg som fungerer som membran under gulvfliser. Membranen er fra byggeår og er dermed ca. 19 år gammel. Dette innebærer at membranen har oppnådd en betydelig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Alder på membran og sluk medfører økt risiko for svekkelser i tettesjiktet over tid, noe som kan gi økt fare for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør sluk og membran oppgraderes til løsninger i henhold til dagens krav.



Sluk

ETASJE 2 > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innebygget systerne fra ca. 2007. Løsningen er ikke utstyrt med lekkasjevarsling eller synliggjøring av eventuell lekkasje fra systerne. Dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved eventuell lekkasje fra systerne eller tilkoblinger kan vann bli stående skjult i konstruksjonen før det oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktskader.

Tiltak:

Jevnlig kontroll av installasjonen anbefales. Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes løsning med lekkasjevarsling eller synlig avrenning fra systerne.



Ingen synlig lekkasje varsler under toalett

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 2 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i heltre og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.
Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Boligen har fordelerskap for vannrør tilknyttet rør-i-rør system, fra ca. 2007. Fordelerskapet fordeler vann til boligens tappesteder. Det opplyses at service/kontroll av anlegget er utført i 2026. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje, fukt eller andre svekkelser i fordelerskapet.
Installasjonen fremstår som normalt fungerende basert på visuell kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarme med sentral fra byggeår (2008). Det foreligger servicereport for anlegget, noe som indikerer at det er fulgt opp med vedlikehold.

Alder tilsier likevel at enkelte komponenter kan ha slitasje, men dokumentert service bidrar til å opprettholde funksjon og redusere risiko for feil.

Tilstandsgrad: TG1 – Mindre eller moderate avvik

Konsekvens:

Med utført service vurderes anlegget å ha tilfredsstillende funksjon. Risiko for driftsavvik er redusert sammenlignet med anlegg uten vedlikehold, men aldersrelatert slitasje vil fortsatt kunne oppstå over tid.

Tiltak:

Videre jevnlig service og oppfølging anbefales for å sikre stabil drift og forlenge levetiden på komponentene.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leilighet i bygning er tilknyttet fjernvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannbåren varme samt røranlegg for forbruksvann fra ca. 2007. Installasjonene har dermed oppnådd en betydelig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økende alder på rør og komponenter kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for utskifting av deler over tid.

Tiltak:

Jevnlig kontroll av anlegget anbefales. Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter på sikt som følge av alder og normal bruk



Fordelerskap for vannrør.

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.

Beskrivelse

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007

Tilstandsrapport

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?
Nei
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.



EL skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Grunnet manglende visuell observasjon av de dreneringsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ringmur er i hovedsak tildekket av terreng og terrasse. Forholdet begrenser muligheten for visuell kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når konstruksjonen er tildekket kan eventuelle skader eller avvik være vanskelig å avdekke ved visuell befaring.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Forholdet bør tas hensyn til ved fremtidige arbeider hvor konstruksjonen eventuelt synliggjøres.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrengen rundt boligen er i hovedsak flatt. Det er registrert en skråning ved fasade mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Flatt terreng kan gi redusert avrenning av overflatevann bort fra bygningen, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å påse at overflatevann ledes bort fra bygningen. Eventuelle terrengjusteringer kan vurderes for å sikre tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

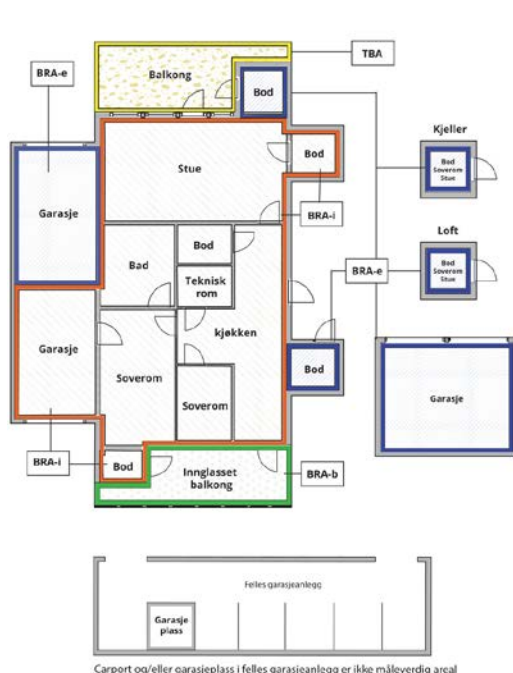
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	34	4		38	
Etasje 2	34			34	
SUM	68	4			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré	Bod (utenfor boenhet)	
Etasje 2	2 soverom, bad, gang		

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?

Kommentar: Se eiers egenerklæringskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Thomas Bruce Nester	Kunde
	Thomas Bruce Nester	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	885		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skadberg alle 35

Hjemmelshaver

Nester Thomas Bruce

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2026	Mottatt 16.03-2026	Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.03.2007	Mottatt 16.03-2026	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.04.2006	Mottatt 16.03-2026	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	19.03.2026	Rapport redigert utfra mottatt service rapport på fjernvarme sentral.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YY1613>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 06.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Skadberg Alle 35-51	V³ r ref.:	1837/1
Skadberg Alle 35	Type:	Eierseksjonssameie
4051 SOLA	Eiere:	Thommas Bruce Nester
Organisasjonsnr: 923 878 718	Seksjonsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 200

Felleskostnader: Felleskostnader 2 200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steffen Veland
Adresse: Skadberg Alle 39
Postnr/-sted: 4051 SOLA
Telefon: Mob.: 45670229
E-post: steffenvel@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2026

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	599
Annen formue:	16 255	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 1		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 32/885 - seksjon:1

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	980249
--------------	-------------------	-----------	--------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.10.2020	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()	BRA	67.5		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 675		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 06.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Skadberg Alle 35-51	V³ r ref.:	1837/1
Skadberg Alle 35	Type:	Eierseksjonssameie
4051 SOLA	Eiere:	Thomas Bruce Nester
Organisasjonsnr: 923 878 718		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Rekkehus med totalt 9 seksjoner
- Parkering p³ felles parkeringsplass
- Sportsbod
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbr³k. Dette inneb³rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skadberg Alle 35-51 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Skadberg Allé 39.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Steffen Veland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Jenny Ruud ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.

1 Seksjonseier forlot årsmøte før votering. Totalt 4 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 14.742.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Status oppgradering boligmasse

Orientering om status og videre arbeid med oppgradering av boligmasse, prosjekt påbegynt våren 2024.

OBS aksjonspunkter iht. styrets plan frå 2024, denne følges opp

Forslag: Styret innhenter tilbud fra bygningsteknisk fagpersonell på vedlikehold / oppgradering av slitte vindu og dører etter tiltaksbeskrivelse fra siv.ing. T. Hedland AS.

Vedtak:

Vedtas av årsmøte

6. Eventuelle saker

Saker fra eiere

Forslag 1: Markere felles parkeringsoppstilling sørøst side med skilt privat parkering

Forslag 2: Styret engasjerer fagpersonell for besiktigelse og service av fordelingsskap fjernvarme i boligene

Notis: Styret minner naboskap om husfred skal prioriteres. Under dette viktiggjøres særlig ro i nabolag etter kl. 23:00 alle dager.

Notis: Tilstandsvurdering av T. Hedland AS sendes ut beboere per mail for innsyn i vedlikeholdsarbeider framover.

Vedtak:

Diskuteres av årsmøte, vedtas ved avstemming

Forslag 1: Vedtatt at styret organiserer oppmerking av parkeringsplasser umiddelbart

Forslag 2: Vedtatt enstemmig

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Velkommen kandidater!

- Valg av styremedlem 2 år (Dennis Müller fratrer styret)
- Jenny Hjemdal Ruud har 1 år igjen av valgperiode
- Steffen Veland har 1 år igjen av valgperiode
- Orientering om nytt styre

Vedtak:

Hanna Skadberg ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Fysisk møte:

Styremedlem : kandidat Hanna Skadberg valgt til styremedlem for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Skadberg Alle 35-51

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steffen Veland (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Steffen Veland (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Jenny Hjemdal Ruud (sign.)	08.04.2025

Sameiet Skadberg Alle 35-51



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Skadberg Alle 35-51.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Skadberg Allé 39

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Status oppgradering boligmasse

6 Eventuelle saker

7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Skadberg Alle 35-51

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 14.742,00. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Status oppgradering boligmasse

Orientering om status og videre arbeid med oppgradering av boligmasse, prosjekt påbegynt våren 2024.

Forslag til vedtak: Vedtas av årsmøte

6. Eventuelle saker

Saker fra eiere

Forslag til vedtak: Diskuteres av årsmøte, vedtas ved avstemming

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Velkommen kandidater!

Dennis Müller flytter og går ut av styret.

Forslag til vedtak: Loddtrekning dersom ingen kandidater.

1837 Sameiet Skadberg Alle 35-51

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		178 200	178 200	237 600
Sum Inntekter		178 200	178 200	237 600
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	16 020	16 020	16 821
Forretningsførerhonorar		14 376	19 200	21 600
Tilleggstjenester forretningsfører		1 251	0	0
Drift og vedlikehold	2	94 118	224 384	82 300
Forsikringer		35 503	29 681	40 195
Administrasjonskostnader		1 545	3 084	1 500
Sum kostnader		162 813	292 369	162 416
Driftsresultat		15 387	-114 169	75 184
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 147	4 375	0
Netto finanskostnader		-4 147	-4 375	0
Resultat	3	19 534	-109 793	75 184

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		26 797	22 105
Andre fordringer		3 424	1 650
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		99 422	85 876
Sum omløpsmidler		129 643	109 631
SUM EIENDELER		129 643	109 631

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		120 495	100 961
Sum egenkapital	4	120 495	100 961
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 850	1 650
Leverandørgjeld		5 298	0
Skyldig off. avgifter		0	7 020
Sum kortsiktig gjeld		9 148	8 670
Sum gjeld		9 148	8 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 643	109 631

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Steffen Veland
Styreleder

Jenny Hjemdal Ruud
Styremedlem

Dennis Karlsen Møler
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	14 040	14 040
Arbeidsgiveravgift	1 980	1 980
Sum personalkostnader	16 020	16 020

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	67 628	204 000
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	26 491	20 384
Sum	94 118	224 384

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	19 534	-109 793
Endring arbeidskapital	19 534	-109 793
Omljpsmidler	129 643	109 631
Kortsiktig gjeld	9 148	8 670
Arbeidskapital	120 495	100 961

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	120 495	19 534	100 961
Sum Egenkapital	120 495	19 534	100 961

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skadberg Alle 35-51.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skadberg Alle 35-51

Styreleder	Steffen Veland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Jenny Hjemdal Ruud (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Dennis Karlsen Müller (sign.)	18.03.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



**VEDTEKTER FOR :
Gårdsnummer 32 Bruksnummer 885 i Sola Kommune**

1. NAVN

Sameiets navn skal være : Sameiet Skadberg Alle 35-51

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta medlemmenes interesser i forhold til ; grunneier og offentlige myndigheter, samt delta i drift av fellesanlegg, Vei, vann og avløp med tilhørende tekniske installasjoner, Samt å vedlikeholde og forsikre bygningen. Sameiet kan ikke drive noen form for økonomisk virksomhet ut over det som følger av driften av fellesanlegget.

3. MEDLEMSKAP

Alle eiere fra 35-51 er pliktige til å delta i sameiet. En eier plikter også å melde inn til styret endringer av kontaktdata slik som hjemmeadresse, e-mail og telefon.

4. ANSVAR

Medlemmene er ikke solidarisk ansvarlig for velforeningens forpliktelser, men hefter for sin pålagte andel av sameiets forpliktelser i henhold til fastsatt årskontingent. Kontingenten går med til dekning av kostnader i forbindelse med drift av sameiet. Sameiets årsmøte bestemmer hvor stor den årlige kontingenten skal være, basert på budsjett og senere regnskapstall. Den fastsatte kontingent forskuddsvis i 12 terminer hvert år. Kontingenten løper fra 1. januar til 31. desember.

5. VELLETS ORGANER

- A. Styret
- B. Årsmøte
- C. Dugnad

Nødvendig vedlikehold skal i størst mulig utstrekning utføres på innleid arbeid eller dugnad. Hvis medlemmer ikke kan delta i dugnaden, kan styret pålegge medlemmer å gjøre opp sin del i kontanter etter nærmere fastsatt timerate.

7. ÅRSMØTE

Velforeningens øverste organ er årsmøtet som skal avholdes innen utgangen av Juli måned. Styret er ansvarlig for å innkalle til årsmøtet minst med 14 dagers skriftlig (e-mail) varsel til samtlige medlemmer. Sammen med innkalling skal følge forslag til dagsorden, styrets årsberetning og regnskap. Årsmøte skal behandle følgende saker:

1. Velge møteleder.
2. Behandle styrets beretning.
3. Behandle årsregnskapet.
4. Velge nytt styre.
5. Fastsette kontingent.
6. Behandle forslag fremsatt av styret.
7. Behandle forslag fremsatt av andre.

Årsmøtet velger styreformann for ett år av gangen og øvrige styremedlemmer for to år av gangen. For å få en kontinuitet i styret, skal kun 2 av styret skiftes ved hvert valg. Årsmøtevedtak gjøres med vanlig flertall, bortsett fra når det gjelder endringer av disse vedtekter. Hvert medlemskap (1 gnr/bnr) utgjør en stemme og er betinget betalt kontingent for medlemskapet. Endringer av vedtekter kan kun skje på ordinært årsmøte, hvor det krever tilslutning av 2/3 av de avgitte stemmer. Medlemmer kan la seg representere på årsmøtet, også ekstraordinært årsmøte, ved fullmektig. Alle fullmakter skal være skriftlig og forelegges. Årsmøteprotokollen underskrives av møteleder og 2 medlemmer valgt av årsmøtet. Utskrift av protokollen sendes samtlige medlemmer.

8. STYRET

Foreningens daglige drift består av et styre på 3 personer.

- Formann (3 år)
- Sekretær (3 år)
- Kasserer (3 år)

Formannen velges av årsmøtet direkte. For øvrig konstituerer styret seg selv ved valg av sekretær og kasserer. Sekretæren fører referat/ protokoll fra styremøter og årsmøter. Sekretæren utarbeider hvert år en skriftlig oversikt over vellets virksomhet. Kasserer utarbeider et regnskap og holder orden på vellets økonomi.

Styret kan ikke, uten spesiell fullmakt fra årsmøtet eller med hjemmel i disse vedtekter, forplikte medlemmene utover kontingenten.

Sola 02.11.2019

NR 35 : Sølvi Tørresen

NR 49 : Hege Malene Askeli

NR 37 : R. Balasubramannian

NR 51 : Lars Rune Nilsen

NR 39 : Abena Sarpong Britwum

NR 41 : Stian Jacobsen

NR 43 : Frederic M Brun Rogers

NR 45 : Kine Suzette P Sanne

NR 47 : Eli Nerland

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING VELFORENINGEN SKADBERG SØR

Den 28. April. 2025 ble det avholdt generalforsamling for Velforeningen Skadberg Sør i Lavvoen ved Skadberg barnehage, Skadberg Allè 2, 4050 Sola.

Møtedeltakere: 28 beboere i boligfeltet Skadberg Sør inkludert styrets medlemmer.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Målfrid Klingsheim ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således godkjent.

3. Valg av representanter til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Valborg Berland og Tone Skaar Alfredsen ble valgt til representanter for å signere protokollen sammen med møteleder.

4. Valg av referent og tellekorps

Lena Marie Ler ble valgt til å være referent til møtet og Jacob ble valgt til tellekorps.

5. Styrets beretning

Møteleder presenterer saker tatt opp i styremøter gjennom året.

6. Revidert regnskap og balanse

Kasserer la frem revidert regnskap og balanse og det ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

7. Budsjett

Fredrik la frem budsjettforslag for 2025 og det ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen. Ellers kom det opp et forslag om effektivisering ved bruk av eksternt firma.

8. Valg av styrets leder

Målfrid Klingsheim stiller som styrets leder og det ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen. Styret består dermed av følgende personer:

- Målfrid Klingsheim (styreleder)
- Petter Andreassen
- Eugen Hruska
- Ketil Gundersen
- Christopher Hartveit
- Renate Ekornrød
- Lena Marie Ler
- Fredrik Eftestøl

9. Valg av revisor

Tone Skaar fortsetter i vervet som revisor og dette ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

10. Valg av valgkomité

Linda Hetland har sittet i valgkomitéen og ønsker ikke å fortsette. Ingen i generalforsamlingen stiller seg til rådighet og velforeningen Skadberg Sør står derfor uten valgkomité.

11. Valg av kasserer

Fredrik Eftestøl har flyttet fra Skadberg Sør og trenger erstatning som kasserer. Ingen i generalforsamlingen melder seg til rådighet og Fredrik stiller seg til rådighet frem til erstatning er på plass. Det kommer forslag om enkelte navn som skal undersøkes etter møtet.

12. Innmeldte saker

12.1 Sparkesykkel i området

Det oppleves som et økende problem med leie-sparkesykler i området fra forskjellige leverandører. Sparkesykler har nettopp kommet til Sola kommune og det besluttet at styret undersøker mulighet for geografisk stenging av soner i Skadberg Sør.

12.2 Oppgradering av lekeplasser

Generell oppgradering av lekeplasser kommer opp som en sak. Det kommer også forslag om å redusere antall lekeplasser og heller ha noen få store med godt utstyr. Resterende lekeplasser kan bli noe fint for fellesskapet. Eksempelvis: insekts hotell, sitteplasser og plante kasser. Dets besluttet at styret ser på regler rundt lekeplassene og økonomi til å endre på strukturene.

12.3 Ventil rens

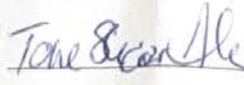
Tilbud om ventil rens blir presentert til beboerne. Beboerne må selv vurdere om de ønsker å ta en ventil rens i boligen sin.

12.4 Forslag om dugnad

Da det er få beboere som stiller på dugnad ble det presentert to forslag; fremtidig fradrag for de som møter på dugnad eller økende kontingent. Det ble besluttet at vi ser på denne saken frem mot neste generalforsamling. Ingen stemmeavgivning ble gitt for de to forslagene.

Skadberg Sør, den 28. April 2025


Valborg Berland


Tone Skaar Alfredsen


Målfrid Klingsheim

Årsberetning for 2024

Velforeningens styre står for den daglige ledelse og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen.

Styrets oppgaver:

- Ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- Følge opp vedtak fra forrige generalforsamling
- Arrangere sosiale arrangementer og dugnad
- Arrangere generalforsamling/allmøte minst en gang i året
- Forbedre saker, regnskap, årsmelding og budsjett for generalforsamlingen
- Vedlikeholde hjemmeside
- Sørge for at offentlige friområder og fellesområder blir vedlikeholdt

Medlemmer

Velforeningen består av 470 medlemmer. Området er full utbygd, og det forventes ikke flere medlemmer i neste periode.

Styret

Styret har bestått av følgende medlemmer:

Navn	Verv	Grendelag
Målfrid Klingsheim	Leder	A
Petter Andreassen	Nestleder	D
Fredrik Eftestøl	Kasserer	-
Lena Marie Houen	Sekretær	B
Christopher Amundsen Hartveit	Webansvarlig	C
Eugen Hruska	Styremedlem	E/G
Ketil Gundersen	Styremedlem	F

Styret har avholdt 4 styremøter og 1 workshop og har i all hovedsak kommunisert med medlemmene via e-post oppgitt på velforeningens nettside og facebook.

Grendalagene

Delfelt A: Parkeringsutfordringer og fjerning av buskas. Lapper fra ukjent avsender på biler.

Delfelt B: Sjøppelutfordringer og parkeringsutfordringer

Delfelt C: Parkeringsutfordringer

Delfelt D: Parkeringsutfordringer

Delfelt E/G: Parkeringsutfordringer

Delfelt F: Oppmerking av parkeringsplasser, lekkasje i garasjeanlegg og søppelutfordringer

Grøntområder og vedlikehold:

Landstad maskin gjennomfører oppdraget med å vedlikeholde grøntareal. Dialog med firmaet fungerer godt, og vi opplever god kontroll og oversikt. Landstad maskin har også stått for brøyting av felles parkeringsplasser. Landstad Maskin er ikke ansvarlig for å klippe høyden og bredden på private hekker i området. Vi ber derfor beboere om å ta en titt på sin egen hekk.

Lekeplasser:

Det er fremdeles et stort behov for vedlikehold av mange lekeplasser på feltet. Dette arbeidet pågår, og det legges opp til at oppgraderinger blir gjennomført over flere år, både gjennom dugnad og ved betalt hjelp der det trengs mer teknisk ekspertise. Vi ser det fortsatt er hyttebygging på kommunen sine områder og det er funnet diverse redskaper i skogen som er henlagt. Vi oppfordrer til å ta en prat med barna angående denne hyttebyggingen.

Dugnad:

Det ble avholdt dugnad 4.Mai der hovedmålet var å rydde søppel og renske opp i bedd. Dugnaden skal etter planen også kunne brukes til å vedlikeholde fellesområder som lekeplasser og parkområder som ikke er Landstad maskin sitt oppdrag. Oppbevaringsboden er bygget og skal fungere en sted til å oppbevare redskaper og leker. Hyller må settes opp og selve boden må beises.

Sosialt:

Etter fjorårets suksess leide vi også inn hoppeslott og la opp til leker på Sankthansaften slik at barn og voksne kunne ha en kjekk dag.

Kommunalt samarbeid:

Styret opplever å ha god kontakt med Sola kommune både innen rådgivning ved store og små saker, og når det gjelder deres oppfølging av stell og vedlikehold av fellesarealer som er kommunalt eid (for eksempel opp skadberg allè og området ved fotballbanen). Kommunen har for eksempel vedtatt å sette opp 3 kurver med frisbee golf ved grillhytte området på kommunens område. Velforeningen har finansiert selve frisbee golf kurvene. Ellers har vi fått hjelp til å se på parkeringsnormene og søppelhåndteringen på feltet. Trafikkspeil for å forebygge påkjørsler (veikryss ved Ospevegen/Skadberg Allè og veikryss ved Almevegen 5/7) er på høring i kommunens trafikksikkerhetsgruppe. Oppbevaringsboden er funnet ikke søknadspliktig og er godkjent.

Politiske saker:

Ingen saker.

Saker fra beboere angående endringer i strid med reguleringsplanen:

Vi opplever at reglene med tanke på antall parkeringsplasser ikke blir fulgt på felles parkeringsplasser. Det er bare et gitt antall parkeringsplasser med tanke på størrelse på boenhet. Av denne grunn har vi fått med oss Stavanger Parkering for å starte med parkeringsoblat på problemområdene på feltet. Dette arbeidet pågår og skal være like rundt hjørnet. Ellers er det noen biler som har blitt tauet vekk i løpet av året.

Ladestasjoner for elbil:

Velforeningen Skadberg Sør får flere henvendelser angående elbillading. Velforeningens styre har ikke gått inn for noen felles systemer for lading av el-biler. Grunnen til dette er at det er så mange ulike behov blant beboere når det gjelder dette. Vi oppfordrer likevel beboere som deler parkeringsområder om å finne løsninger som kan fungere, både innen det tekniske og når det gjelder finansiering av installering og betaling av løpende

strømutgifter. Vi ber om at styret informeres før slike endringer gjennomføres. I Heggvegen 2-14 har de f.eks gått sammen for å trekke kabler fra eget sikringsskap og opp i egen carport. Vi ser det er flere som lader bilen der ledninger blir lagt over gangstier, dette er uheldig og beboere bør søke andre løsninger.

Medlem av Vellenes Fellesorganisasjon:

Velforeningen Skadberg Sør er medlem av Vellenes fellesorganisasjon, noe som gir fordeler innen forsikringsordninger, juridisk veiledning og råd, MVA-kompensasjon og Velposten. Vi opprettholder dette medlemskapet.

Vedlikehold og HMS:

Henviste biler har vi startet å taue vekk dersom advarsel ikke blir fulgt. Disse bilene står og opptar plass på parkeringsplass.

Søppelhåndtering er stadig en utfordring på feltet. Vi oppfordrer beboere til å levere større gjenstander på IVAR eller bestille henting via www.hentavfall.no. Vi oppfordrer til å bruke www.sortere.no dersom man er usikre på hvor ting skal kastes.

Økonomi:

Resultatetregnskapet viser et underskudd på kr 6.190,- mot budsjettert underskudd kr - 203.810,-. Dette er betydelig mindre enn budsjettert og skyldes i all hovedsak mindre vedlikehold av lekeplasser og at parkeringsoblatene på feltet ikke er påbegynt enda.

Målfrid Klingsheim
Leder
20.04.2025

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN SKADBERG SØR

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.03.2006 med senere endringer, senest av 8. april 2015.

§ 1 Definisjon

Velforeningen Skadberg Sør er en forening hvor alle boliger/husstander uansett eieform innenfor det geografiske området som inngår i Skadberg Sør boligfelt har rett og plikt til å være medlem. Alle betalende medlemmer representerer ett medlem med en stemme på fellesmøter (årsmøter i velforeningen og grendelag). Velforeningen består av 6 grendelag (1 grendelag for hvert av de ialt 6 hoveddelfelt innenfor området).

Medlemmene i Velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Medlemmet er ansvarlig overfor velforeningen og grendelaget selv om han ikke bor i sin bolig.

§ 2 Formål

Velforeningens skal ivareta felles interesser for beboerne innenfor området. Velforeningen skal bestyre og forvalte fellesarealene, innbefattet all beplantning og alle andre fritidsanlegg innenfor området som ligger utenfor de respektive boligens tomtengrens, eller som ikke blir ivaretatt av Sola kommune. Det er utarbeidet et eget oversiktskart for hvert grendelag/delfelt. Et kart som viser hvilke områder som er grendelagets er velforeningens ansvar.

Velforeningen skal stå for tiltak som kan styrke bomiljøet i sin alminnelighet.

§ 3 Delegering av myndighet

Styret i Velforeningen kan delegere oppgaver til grendelagene eller enkeltpersoner.

Grendelagene kan beslutte og iverksette tiltak for egen regning, så lenge gjennomføringen av beslutningene ikke kommer i konflikt med andre grendelag eller enkeltpersoner. Saker som kan medføre konflikt mellom beboerne skal behandles av styret.

§ 4 Organer

4.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes innen utgangen av april måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være Velforeningens styre i hende senest 3 uker før fastsatt dato for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen behandler:

1. Styrets beretning
2. Styrets reviderte regnskap
3. Godtgjørelse til styret
4. Budsjett, herunder medlemskontingentens størrelse
5. Valg

- Alle valg gjelder frem til neste ordinære generalforsamling
- Revisor
- Styrets leder
- Valgkomité som skal foreslå personer til de ovenfor nevnte verv

6. Andre saker som er innmeldt

4.2 Velforeningens styre

Styret står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen. Styret består av en representant fra hvert av de 6 grendelagene og av direkte valgt leder. Lederen har ikke egen vararepresentant. Dersom en representant fra et av grendelagene ønsker kan representanten stille til valg som styreleder. Blir representanten valgt vil han fungere både som leder og som representant fra grendelaget. Ved fravær av styreleder vil det da være en vararepresentant fra grendelaget og nestleder fra styret som overtar de respektive oppgaver og plikter.

Styret konstituerer seg selv etter generalforsamlingen.

Møter i Velforeningens styre skal innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet kan to medlemmer av styret få saken utsatt.

Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall.

Styret kan velge å invitere ressurspersoner til å delta på styremøtene, disse har talerett, men ikke stemmerett.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme, eventuelt nestleder ved leders fravær.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av grendelagene er representert på møtet.

Saker som gjelder ett eller flere grendelag eller enkeltpersoner, kan ikke behandles uten at vedkommende grendelag eller person er forelagt saken og gitt mulighet til å fremføre sitt syn. Hvis de involverte parter unnlater å møte, til tross for at innkalling er sendt i henhold til reglene, kan likevel styret behandle og gjøre vedtak i saken.

Vedtak i styret fattes med simpelt flertall med unntak av låneopptak som krever et enstemmig styre.

Styrets oppgaver:

- ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- arrangere generalforsamling/allmøte minst en gang i året
- forberede saker, regnskap, årsmelding og budsjett for generalforsamlingen
- bidra til at det opprettes arbeidsgrupper, velferdskomitéer, etc. og stimulere arbeidet i disse gruppene
- styret disponerer fritt 15 golf lisenser ved Bærheim Golf Park
- drifte og vedlikeholde websiden til Velforeningen Skadberg Sør
- sørge for at offentlige friområder blir vedlikeholdt

Styret er fritatt for kontingent.

4.3 Grendelag

Grendelagenes respektive styrer forutsettes å ha fra 3 – 6 medlemmer, avhengig av hvor mange boenheter som finnes innenfor vedkommende hoveddelfelt.

Grendelagene skal innen utgangen av februar velge representant til Velforeningens styre. Grendelaget skal også velge stedfortreder for sitt styremedlem.

Det enkelte grendelag står fritt til å vedta og etablere organisatoriske strukturer som går ut over det som her er nevnt, så lenge vedtektene for grendelaget ikke er i konflikt med Velforeningens vedtekter.

4.4 Grendelagsrepresentantene

- skal være bindeledd mellom sine grendelagsmedlemmer og Velforeningen
- skal fremme saker for Velforeningen etter ønske fra medlemmer eller på eget initiativ
- kan ta opp saker av felles interesse for grendelagets medlemmer
- skal ta initiativ til og støtte opp om felles velferdstiltak etc.
- er ansvarlig for å avholde dugnad innen sitt delfelt
- er ansvarlig for at grendelaget velger representant til styret i Velforeningen

4.5 Boligsameiene/seksjonerte boenheter

For boligsameiene innenfor området legges de allerede vedtatte vedtekter og regelverk til grunn.

Direkte utgifter knyttet til boligsameiene/seksjonerte boenheter, som for eksempel strøm i søppelrom, er ikke dekket av kontingenten til velforeningen. Vellet kan ta på seg å dekke disse utgiftene eventuelt ved å kreve et tillegg i kontingenten for hustander innen sameiet.

§ 5 Bestemmelser som gjelder fellesmøter

5.1 Adgang til fellesmøte

Alle beboere i Velforeningen har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

5.2 Fullmakt

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet. Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

5.3 Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til ett tillitsverv, med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

5.4 Krav om fellesmøte

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det og når styret finner det nødvendig eller når minst 20% av de til fellesmøtet adgangsberettigede medlemmer krever det.

Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av et tilstrekkelig antall stemmeberettigede medlemmer. Fellesmøte i vellet skal også avholdes dersom minst 4 grendelag

krever det. Når gyldig krav om fellesmøte er fremsatt, plikter lederen å påse at et slikt møte arrangeres innen 6 uker fra kravet ble fremsatt.

5.5 Innkalling

Fellesmøter skal innkalles med to ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Innkallingen skal opplyse om møtets sakliste. Det kan ikke fattes beslutninger i andre saker enn de som står på møtets sakliste. Styret plikter å legge fram alle innkomne saker.

Vanlig grendelagsmøte kan innkalles med en ukes varsel.

5.6 Beslutningsdyktighet

Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede personene.

Beslutninger ut over den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert (2/3) flertall ved:

Beslutninger som vil kunne få økonomiske konsekvenser for medlemmene utover vanlig medlemskontingent til Velforeningen, herunder låneopptak, krever kvalifisert (2/3) flertall av alle som har stemmerett i Skadberg Sør Vel.

5.7 Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres minst 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringen er foretatt i mellom to årsmøter.

5.8 Ekstraordinære økonomiske forpliktelser

Forslag om nyinvesteringer og andre forhold som forutsetter at det enkelt medlem påføres ekstra kostnader ut over den til enhver tid vedtatte kontingent, skal distribueres minst 6 uker før vedtak eventuelt fattes.

5.9 Møteledelse

Møtene ledes av styrets leder, hvis vedkommende leder ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

Ved flere stemmealternativer på en sak vil møteledelsen bestemme voterings-rekkefølgen.

§ 6 Økonomi og regnskap

6.1 Kontingent

Kontingents størrelse fastsettes av Velforeningens generalforsamling for ett år av gangen. Kontingenten skal primært dekke felleskostnader for Velforeningen, samt en beregnet andel til de 6 grendelagene.

Kontingenten innkreves en gang årlig med betalingsfrist 1.mai.

Kontingentrestanser som ikke er betalt etter 2 purringer, vil bli sendt til inkasso, 14 dager etter siste purring.

6.2 Budsjett

Velforeningens styre skal utarbeide, og fremlegge for generalforsamlingen, et budsjett for driften av Velforeningen.

6.3 Regnskap

Regnskapsåret følger kalenderåret. Velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bank/ postgirokonto som disponeres av kasserer og leder. Et eventuelt overskudd i Velforeningen overføres til neste års drift eller overføres til fond etter forslag fra styret med vedtak på generalforsamlingen.

Grendelagene disponerer midler som eventuelt er overført fra Velforeningen, i henhold til oppgaver som er pålagt av Velforeningens styre innenfor de rammer som er gitt av generalforsamlingen.

Velforeningen er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelagene.

6.4 Kostnadsutlikning

Kostnader til fellestiltak som Velforeningens Generalforsamling beslutter og som ikke dekkes av kontingenter fordeles likt på medlemmene.

Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til saker som ikke er spesifisert budsjettert, uten forutgående samtykke fra fellesmøte.

6.5 Prokura/opptak av lån

Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever et enstemmig styre og 2/3 flertall av de stemmeberettigede medlemmer i Velforeningen.

§ 7 Generelle bestemmelser

7.1 Form og farge

For å sikre at boligområdet beholder sitt arkitektoniske særpreg også etter at hovedutbyggingen er avsluttet, er det utarbeidet en formingsveileder for feltet som også viser retningslinjer for eksteriørmessig utforming, materialvalg og beplantning innenfor områdene. Med hensyn til eksteriørmessig fargevalg henvises det til formingsveilederen. Eventuelle ønsker om avvik fra den nevnte boken skal forelegges styret for godkjenning (krev 2/3 flertall i styret).

7.2 Grøntanlegg – trær - fritidsanlegg

Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning som tilligger Skadberg Sør området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Trær som var på området da utbyggingen startet, også trær på privat grunn eller trær som er plantet av utbygger, kan ikke felles eller beskjæres uten at det foreligger skriftlig samtykke fra Velforeningens styre.

Velforeningen/grendelagene er ansvarlig for drift og vedlikehold av grøntanlegg og kvartalslekeplass som betjener hele Skadberg Sør området. Det forutsettes at dette underlegges et eget budsjett som skal dekke drift og fremtidig vedlikehold, både gjennom dugnad og økonomisk tilskudd pr. boenhet.

Det legges til grunn at velforeningen kan søke Sola kommune om driftstilskudd knyttet til disse anleggene, idet også andre beboere i området (utenfor Skadberg Sør) forventes å ville ha glede av disse arealene/fritidsinnretningene.

7.3 Parkering

Biler, campingvogner, båter etc. skal ikke henses utenfor de plasser som måtte være særlig anlagt for dette formålet, eller etter samtykke fra Velforeningens styre. Eventuell langtidsparkering andre steder enn på egen parkeringsplass skal forelegges styret.

Velforeningen har mandat til å gi skriftlig advarsel og etter 2 advarsler evt. fjerne biler eller annet som står feil parkert i forhold til vedtektene på eiers regning.

Velforeningen Skadberg Sør

Resultatregnskap

	2024	Budsjett 2024	2023
Kontigenter	648 000	660 000	522 000
Andre inntekter	<u>112 949</u>	<u>120 830</u>	<u>105 459</u>
Sum inntekter	<u>760 949</u>	<u>780 830</u>	<u>627 459</u>
Styrehonorar	100 000	100 000	95 000
Fri disp styret	289	20 000	-
Vedlikehold fellesarealer	467 741	617 000	345 419
Returkontigent til grendelag	9 400	10 340	8 780
Dugnader/Sosiale tilstelninger	3 228	10 000	4 792
Drift og Administrasjonskostnader	151 110	105 200	106 876
WEB side	18 073	2 100	2 090
Strøm delfelt C, D og F	16 818	10 000	18 897
Parkering	-	100 000	-
Avsatt vedlikeholdsfond	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>	<u>-</u>
Sum driftsutgifter	<u>816 658</u>	<u>1 024 640</u>	<u>581 854</u>
Driftsresultat	<u>(55 709)</u>	<u>(243 810)</u>	<u>45 605</u>
Andre kostnader	-	-	-
Finansinntekter	49 519	40 000	40 866
Finansutgifter	-	-	-
Resultat	<u>(6 190)</u>	<u>(203 810)</u>	<u>86 471</u>
Overføres egenkapital	<u>6 190</u>		<u>(86 471)</u>
Sum overføringer	<u>6 190</u>		<u>(86 471)</u>

Velforeningen Skadberg Sør

Balanse

EIENDELER	2024	2023
Kundefordringer	16 627	29 299
Andre kortsiktige fordringer	-	-
Bankinnskudd	1 552 088	1 530 239
Sum eiendeler	1 568 715	1 559 538

GJELD & EGENKAPITAL

Egenkapital	888 329	894 518
Sum egenkapital	888 329	894 518
Leverandørgjeld	9 480	34 422
Gjeld til grendelag	120 185	111 921
Skyldig styrehonorar	105 000	100 000
Vedlikeholdsfond	445 721	418 676
Annen kortsiktig gjeld		
Sum gjeld	680 386	665 019
Sum gjeld & egenkapital	1 568 715	1 559 537

Målfrid Klingsheim
Styreleder

Eugen Hruska
Nestleder/styremedlem delfelt E/G

Fredrik Eftestøl
Kasserer

Renate Ekor nrød
Styremedlem/delfelt A

Lena Marie Ler
Styremedlem/delfelt B

Christopher H. Amundsen
Styremedlem/ delfelt C

Petter Andreassen
Styremedlem/delfelt D

Ketil Gundersen
Styremedlem/delfelt F

SpareBank 1 SR-Bank ForretningsPartner AS

Saksliste styremøte 3.Februar.2026

Pågående saker

1. Parkeringsoblat for hele feltet og skilting

Et møte med Rogaland parkering skal avtales og vi må ha et møte med kommunen for å komme til en avklaring på parkeringsplassene da det går ikke opp med parkeringsplasser.

Trenger vi å gi ekstra informasjon til beboerne på forhånd før oppmerking av parkeringsplassene? Dette med parkeringsplasser ble nevnt på generalforsamling i 2024.

Det er sendt inn en oversikt på parkeringsplasser på hele feltet og ny pris er gitt. Prisen er høyere enn først antatt og vi må vurdere om vi kan gå i gang med dette. Den estimerte kostnaden gikk fra ca 3000kr til 7500kr (uten delfelt F, denne må legges til)

Vi trenger skilter for beboerne, men også skilt for gjesteparkering. Dersom vi bestemmer oss for å gå for parkeringsoblat må vi lese gjennom kontrakten. Planen er å bestille skilter til hvert delfelt selv.

Heggvegen, Granvegen og Skadberg i første omgang – Enstemming vedtatt. Hele feltet, men ambulerende. Stikkprøver. Må se på de faste parkeringsplassene. Sette opp skilter først. Fellesparkering – antallet ikke går på. Informere om parkeringsplasser på facebook.

Vi har begynt å merke parerkingplasser på Delfelt A. Mye støy, noen positive tilbakemeldinger.

Konstant mas fra delfelt D angående oppmerking av parkeringsplasser.

Kommunen og utbygger er kontaktet. Renate informerer om siste status.

2. Oppbevarings bod

Bod innredet med hyller og har plass til flere redskaper. Bod må males til våren. Utlån av redskaper?

3. Lekkasje i garasjelegg Granvegen

Arbeid utført. Status på fakturering? Vi har fått litt klager her også.

4. Lekeplass i Kastanjevegen/Heggvegen

Vi har sett på et lekeapparat for Kastanjevegen, men vurderte Heggvegen pga safe zone. Heggvegen har fortsatt en ødelagt karusell. I forhold til lekeplass i Kastanjevegen må vi se på hva vi skal gjøre. Vi kan også søke støtte fra kommunen i denne saken. Huskene kan fjernes og sette på en ny. Stor disse? Må ha penger til støtte. Lage en liste og søke eller legge ut.

Noe nytt i saken?

5. Trafikkspeil for å forebygge påkjørsler - Veikryss ved Ospevegen/Skadberg Allé

Henvendelse angående dårlig sikt mot krysning mellom Ospevegen og Skadberg Allé. Sola kommune vil vurdere saken og ta den opp til høring i kommunens trafiksikkerhetsgruppe. Noe nytt i saken?

6. Veikryss ved Almevegen 5/7 - Trafikkspeil for å forebygge påkjørsler?

Saken om ønske om et trafikkspeil er sendt inn til kommunen. Kommunen har bedt om ytterligere opplysninger som de igjen har fått svar på. Noe nytt i saken?

7. Ønske om omregulering av Asalvegen 16&18

Case-2053

Det er kommet inn et ønske om å få en omregulering fra parkeringsplass og snuplass til gjesteparkering og en snuplass pga trafiksikkerhet.

Asalvegen 16&18 ønsker å få omregulering av parkeringsplass og snuplass. Vi ønsker en gjesteparkering og en snuplass. Dette pga trafiksikkerhet, små barn i begge boligene og ved evt. utrykning (brann, ambulanse).

Dette bør gjøres med tydelig skilting og oppmerking.

Mvh Agnethe

Hei

Takk for innsendt sak til velforeningen. Vet ikke noe om hvordan man går frem i slike saker, men vil ta det opp på kommende styremøte. Jeg tar kontakt igjen når jeg vet mer.

Øyvind Vatne

Velforeningen.

Hei!

Hvordan er fremgangen i denne saken? Vi ble lovet skilting og oppmerking, men det skjedde ikke mer.

Hvis jeg skifter til lengre bil kommer jeg meg ikke ut av garasjen når biler parkerer som vist i muntlig diskusjon med to fra velforeningen for 1-2 år siden.

Se Mail under fra 2021.

Mvh

Agnethe Kvammen

Når det gjelder omregulering av et område, må slikt sendes til kommunen, da det er de som regulerer slikt. Det er regler i forhold til hvor stor en snuplass skal være, og det er ikke sikkert det blir omgjort.

Området generelt sliter med nok parkeringsplasser. De fleste parkerer flere kjøretøy enn tillatt.

For å få bukt med overskridelser av parkering, har vi nå satt i gang en prosess med Rogaland Parkering, som vil gi bøter og taue vekk de som parkerer i strid med vedtekter og reguleringsbestemmelser.

Med vennlig hilsen

Christopher

Det vil ordne seg med parkeringsplassen. Sette opp skilt. Ingen parkering. Gjelder av og påstigning. Parkering forbudt skilt. Ikke regulert parkering. Saken er ikke ferdig.

8. Sparkesykler på feltet

Kan man begrense parkering av disse sparkesyklene på feltet eller tilegne parkeringsplasser for disse? Grønn står veltet overalt. Rød blir hentet neste dag. Hvordan fungerer dette til våren?

9. Liten huske på lekeplass

Kan man sette opp en liten huske i eksisterende plattform for huske? Sjekke opp. Eugen.

Unika – spørre om et pristilbud på flere husker. Her har Christopher sendt mail, de trenger bilder av områdene. Noe nytt i saken?

10. Lekeplasser på området

Oppfordrer alle delfelt til å se på hvilke lekeplasser som kan bli omgjort til noe annet.

Svaret fra kommunen er at vi kan bruke plassen slik som vi vil:

Hei,

Hvilke lekeplasser er det snakk om? Hvis lekeplassene er eid av Skadberg Sør velforening så trenger du ikke vår tillatelse til å omgjøre lekeplassen til grøntareal, det er noe velforeningen må bestemme

*Vennlig hilsen,
Camilla Undal
Parkforvalter*

11. Hageavfall til felles søppelrom

Kommunen har skiftet mening, og velforeningen kan sende inn en samlebestilling til søppelrommene som går på beboernes regning. Oversikt er laget og må sendes til kommunen. Det må spesifiseres at velforeningen ikke tar denne regningen. Det er mye feilsortering og matavfallet blir ikke hentet.

Flere tilfeller:

Hei,

Jeg blør i Bøkevegen 18, og har hekk mot lekeplassen. Der er min bøkehekk, samt en hekk med aroniabær?, men det er på også to andre trær/busker som vokser enorm på sommeren. Greinene skjærer for utsyn og sol, og jeg er nødt å klippe disse ned før jeg kan klippe min egen hekk.

Jeg klipper dem hvert år, og i på «knutene» hvor greine vokser ut, ser jeg at de klippes høyere hvert år. I fjor bad jeg dem klippe de lavere, men uten at det skjer. Kan disse klippes helt ned? De er ikke til fordel for noen, og bare til irrettsjon for meg?

Om ikke de som klipper kan gjøre det, kan jeg sage de med?

Legger ved litt bilder.

*Mvh Bente Rød Eide
Bøkevegen 18
94807057*

DEL FELT	ADRESSE	HAGEAVFALL
A	Lerkevegen 26A	1 x 240L
A	Lerkevegen 28C	1 x 140L
A	Lerkevegen 1	1 x 140L
B	Skadberg Alle 11A	1 x 140L
B	Skadberg Alle 9C	1 x 240L

B	Skadberg Alle 51	Privat dunk
C	Ospevegen	1 x 140L
C	Kastanjevegen 54A	1 x 240L
D	Heggvegen 1	1 x 140L
D	Heggvegen 2-64	1 x 240L
E/G	Asalvegen 15	1 x 240L
+F	Granvegen	1 x 240L

Her ser det ut som det har vært en del forvirring. Renate presenterer ny info i saken. Excel fil vedlagt.

Granvegen hadde 6 matavfall tidligere, nå har de bare 2 stk. Her må det evt bestilles nytt.

12. Strøm i søppelrom

Søppelrom bruker tilnærmet 0 i strøm (o-3kvh i måneden), men med alt av avgifter blir det rundt 300 kr pr måned, pr søppelrom. Tillegg som månedsbeløp, energiledd, kapsitetsledd, fastavgift og forbruksavgift. Et forslag fra sender er å kutte strømmen i sommerhalvåret. Er det noe vi kan gjøre for å redusere disse avtalene?

Velforeningen foreslår solcelle/batteridrevet. Gå sammen i felles. Med bevegelsessensor. Ta kontakt med Lyse for å avslutte. Sie opp avtalen? Noe nytt i saken? Det er sendt en henvendelse til Lyse angående dette. Kastanjevegen 54A bruker strøm i vinterstid. Dersom det skal avsluttes strøm her må man kontakte beboerne. Saken bør komme opp til generalforsamling.

Hei,

Jeg ønsker å se regningen over strømmen i bossrommet. Det må være noe fundamentalt galt med strømmåleren der.

Mvh Øyvind Vassbø

13. Nytt regnskapssystem/overgang til Bate?

Noe nytt angående dette? Åpen sak.

14. Grillhytte

Foreslår at saken presenteres generalforsamling og at noen frivillige melder seg til å jobbe med saken.

Nye saker til behandling

1. Hund i området

Hei. Mitt navn er Lisbeth, og jeg bor i Lerkeveien her på Skadberg
Det er mange av dere her på Skadberg feltet som har hund , og som ikke plukker opp etter dere
Noe jeg synes er merkelig
Dere liker heller ikke at noen lar hundebæsjen bli liggende igjen i deres plen / område rundt ditt hus
Så hvorfor gjør dere det samme andre steder ??
Ingen kan klage på andre når en selv heller ikke plukke opp etter sin egen hund
Dere må SKJERPE dere
Mvh Lisbeth

2. Brønnøysundregisteret

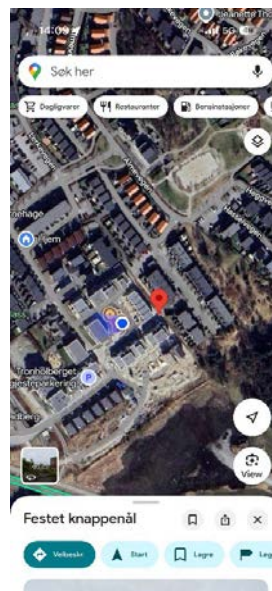
Nå trenger ikke velforeninger å registrere nestleder lenger.

3. Momskompensasjon

Lucas informerer om ytteligere bevilgning fra Stortinget.

4. Åpne gjerde mot Tronsholberget og Skadberg Sør

Gjerde er i dag en sperre mellom områdene.



Grunnkart

Adresse: Skadberg alle 35, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/885/0/1

Dato: 2026-02-27

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart

Sola
kommune



Adresse: Skadberg alle 35, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/885/0/1

Dato: 2026-02-27

Målestokk: 1:1,000

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





Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	32	Bruksnr	885	Festenr	0	Seksjonsnr	1
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser 202201.pdf
Delarealer	
Areal	765.08 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	765.08 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	765.08 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0353	
Navn	Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/08/2005 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0353.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	790 - Annet fellesareal
	Areal	764.79 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.04 kvm
	Feltnavn	
	Regform	720 - Felles gangareal
	Areal	0.24 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal

Ikrafttredelsesdato: 8.9.2005



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	
Kolonihege	
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	
Fornøylespark 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	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

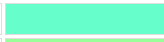
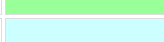
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen 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	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

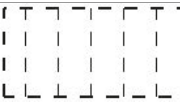
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

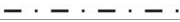
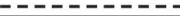
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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

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

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

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

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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal 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 kjørespærre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
	Allmennytting barnehage
	Allmennytting undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennytting institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennytting kirke
	Allmennytting forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennytting administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

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

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

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

	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg

	Gatetun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsteid
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

	FAREOMRÅDER
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Skytebane
	Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
	Område med rasfare
	Område med flomfare
	Område med særskilt angitt annen fare

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

	SPELLOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristruk

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avlopsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Friliktzone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Naturvernrområde i sjø og vassdrag
	Klimavermsone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane
	Fornøyelsespark
	Vindkraft
	Annet spesialområde

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

	FELLESOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer

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

	FORNØYSESONRÅDER
---	------------------

KOMBINERTE FORMÅL

	KOMBINERTE FORMÅL
	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmennytting
	Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Uhyansert formål

Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornøyesegrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

	500 - Fareområde
	510 - Høyspenningsanlegg
	520 - Skytebane
	530 - Ildsfarlig opplag ol
	540 - Rasfare
	550 - Flomfare
	590 - Særskilt angitt fare
	640 - Friliktzone
	641 - Restriksjonsområde flyplass
	645 - Grunnvannsmagasin
	646 - Nedslagsfelt for drikkevann
	660 - Bevaringsområder
	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	800 - Fornøyesområder
	991 - Formålsrekkefølge
	992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Skadberg alle 35, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/885/0/1

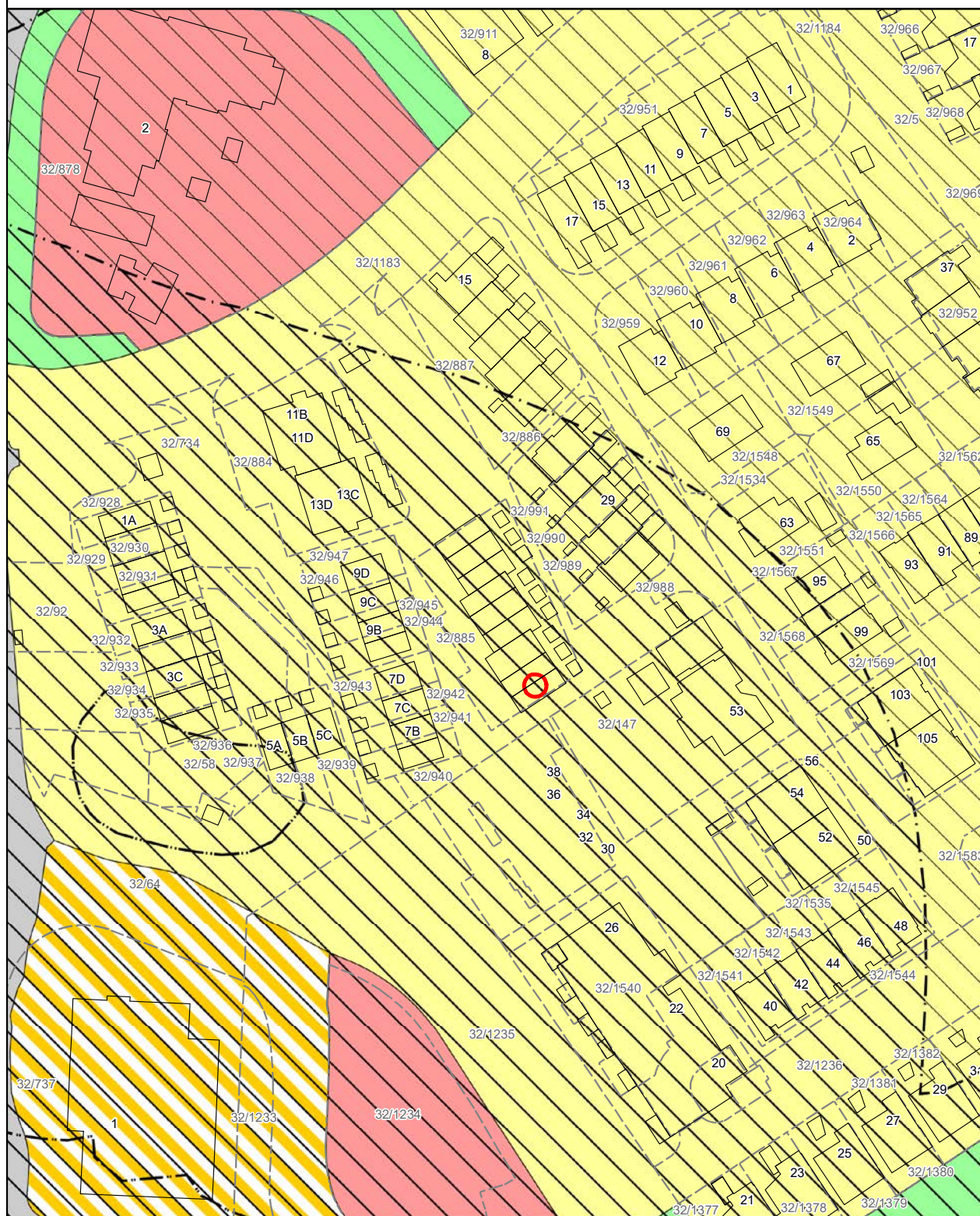
Dato: 2026-02-27

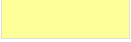
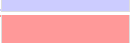
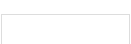
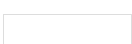
Målestokk: 1:1,000

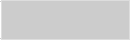
Planident: 202201

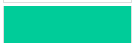
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

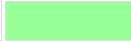
Sola
kommune



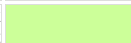
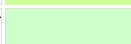
Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
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		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Returneres etter tinglysing til

Skanska Bolig AS
PB 8069
4068 Stavanger
Att: Drechsler

Sola kommune
Org.nr. 948 243 113

TINGLYST
DAGBOKNR. 234492
- 2 MARS 2007

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens navn

1121 Sola

Gnr

32

Bnr

885

Festenr

Snr

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

0910939

Navn

PER T. SKADBERG

Ideell andel³⁾

1/1



Doknr: 234492 Tinglyst: 02.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	3	675	3	13				25				37				49			
2	3	675	3	14				26				38				50			
3	3	675	3	15				27				39				51			
4	3	675	3	16				28				40				52			
5	3	675	3	17				29				41				53			
6	3	675	3	18				30				42				54			
7	3	675	3	19				31				43				55			
8	3	675	3	20				32				44				56			
9	3	675	3	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				6075				= nevner:				6075							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Reksering
Se vedlagte erklæring tinglyst 16/1-2006, dagboknr. 111080
pkt. 4 og pkt. 5

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). ✓
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. ✓
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) ✓
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) ✓
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Sandnes 16.01.2007</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Oddel Tannaker</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
32	885
Sola kommune	
Dato	Stempel og underskrift
24.01.2007	 De Osalande Kuri

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.



Skadberg - Delfelt BB5

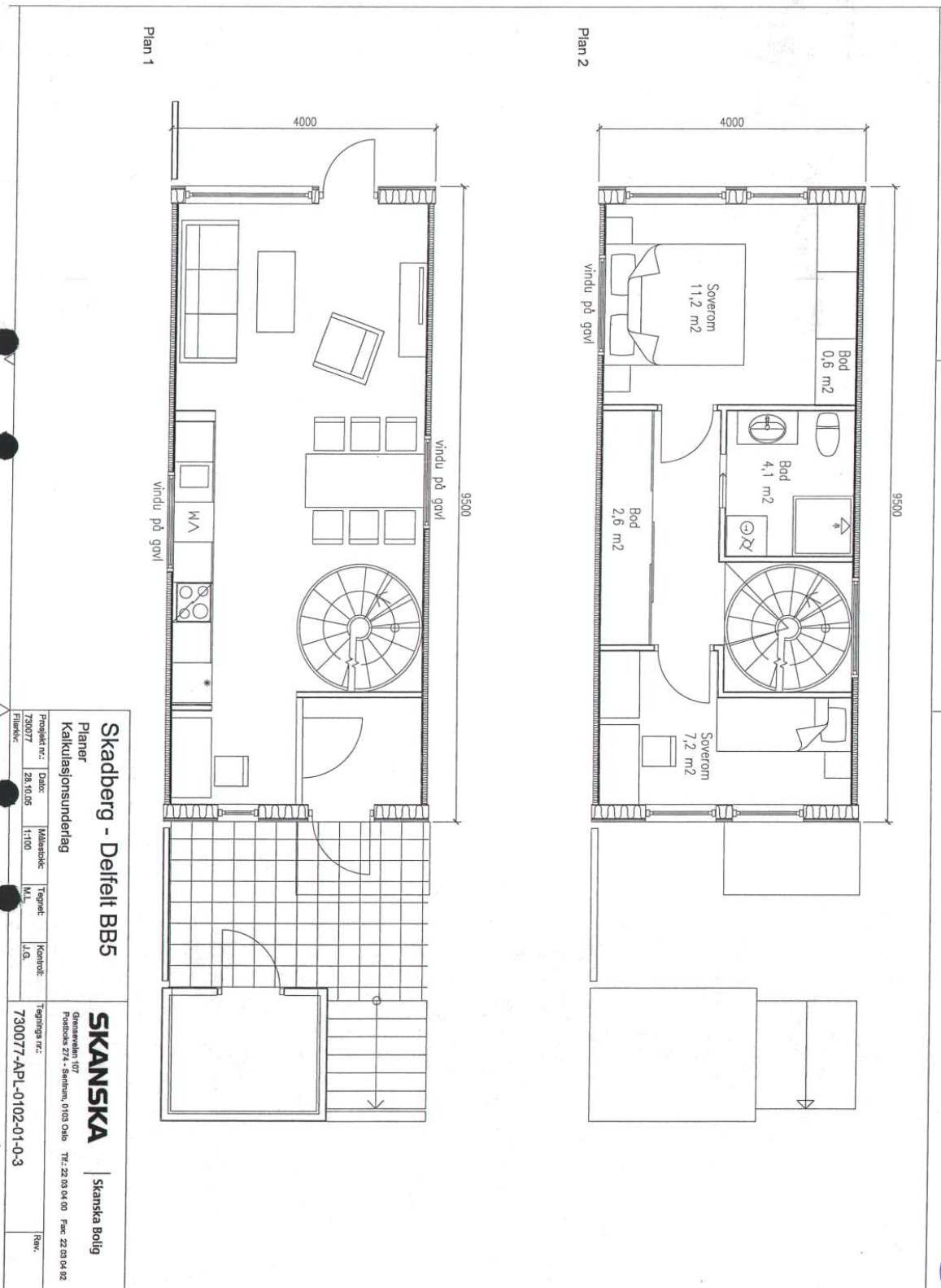
Situasjonplan
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

Skanska Bolig

Grenseveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730077	Dato: 28.10.05	Målestokk: 1:250	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730077-ASI-00-01-0-3	Rev.
Filarkiv:						



Sola kommune
Org.nr. 948 243 113

Sola kommune

MÅLEBREV

☒ uten grensejustering
med grensejusteringJ.nr.
75/5002Målebrev nr.
8642

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	32	885	
	Bruksnavn/adresse Skadberg Alle 35		
Areal	765.1	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.11.2005		
Rekvirent	Skadberg Utviklingsselskap AS v/Odd Fanuelsen	Gnr. 32	Bnr. 734
Bestyrer	Ragnar Rossavik		
Forretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av gnr. 32, bnr. 734.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SOLA	22.11.2005		
		Tor Magne Askeland	Ragnar Rossavik

GAB

Registreringsstempel

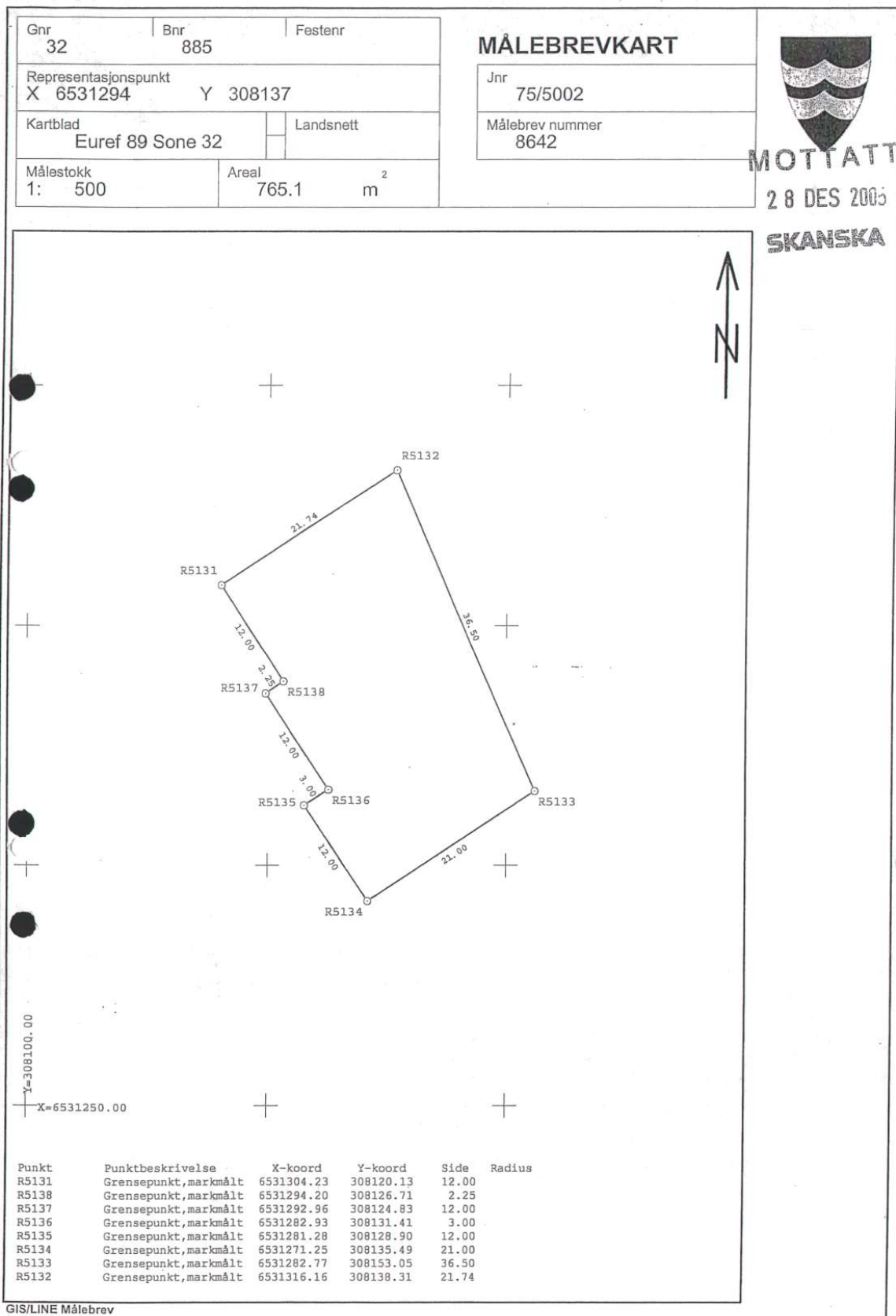
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 194770
12 DES. 2005
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Toril P. Svendsen





ERKLÆRING

1. Gnr. 32 bnr. 885 i Sola kommune og eiendommer som skilles/seksjonerer ut fra denne eiendommen, skal ha rett til parkering på den del av gnr. 32 bnr. 734 i Sola kommune som er merket med BP2 og BP3 på vedlagte kart. Dette er areal som i reguleringsplanen er avsatt til felles parkeringsareal.
2. Eiere av følgende eiendommer også på Skadberg i Sola kommune:
 - gnr. 32 bnr. 884
 - gnr. 32 bnr. 886
 - gnr. 32 bnr. 887
 - og eiendommer som skilles/seksjonerer ut fra ovenfor nevnte eiendommer,skal ha rett til parkering på den del av gnr. 32 bnr. 734 i Sola kommune som på vedlagte kart er merket med BP2.
3. Rett til parkering skal også gjelde på eiendommer som eventuelt blir skilt ut fra gnr. 32 bnr. 734 i Sola kommune.
4. Gnr. 32 bnr. 885 i Sola kommune skal i forhold til utenforstående ha eksklusiv rett til parkering på den del av gnr. 32 bnr. 734 i Sola, som i vedlagte kart er markert som BP3, men slik at ingen av eiendommene som inngår i gnr. 32 bnr. 885, skal ha fortrinnsrett til noen av parkeringsplassene. Gnr. 32 bnr. 885 skal derfor seg i mellom ha lik rett til parkering på BP3.
5. Ettersom den del av gnr. 32 bnr. 734 som i vedlagte kart er merket som BP3, ikke har tilstrekkelig plasser for alle eiendommene som inngår i gnr. 32 bnr. 885, skal gnr. 32 bnr. 885 også til enhver tid ha rett til én parkeringsplass på den del av gnr. 32 bnr. 734 som i vedlagte kart er markert som BP2. I tillegg skal gnr. 32 bnr. 885 ha rett til gjesteparkering på denne eiendommen.
6. Når det gjelder parkeringsrettigheter på den del av gnr. 32 bnr. 734 som i vedlagte kart er avmerket som BP2, skal gnr. 32 bnr. 884, bnr. 885, bnr. 886 og bnr. 887 ikke ha faste og eksklusive parkeringsplasser på denne eiendommen. Alle skal ha lik rett til å benytte den parkeringsplass på ovenfor nevnte tjenende eiendom som til enhver tid er ledig, men slik at retten til bnr. 885 til enhver tid skal være begrenset til én parkeringsplass på disse eiendommene, med tillegg av gjesteparkering.
7. De herskende eiendommer skal i fellesskap ha likt ansvar for løpende vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet på den tjenende eiendommen. Denne vedlikholds- og oppgraderingsplikten kan nærmere reguleres gjennom velforening for området som sådant eller annen organisering av fellesarealet som beboerne måtte bli enige om. På samme måte kan en eventuell fordeling av parkeringsplasser nærmere fastsettes i slike vedtekter.
8. Gnr. 32 bnr. 734 har intet ansvar for vedlikehold og oppgradering eller lignende av parkeringsarealet eiendommen består av.



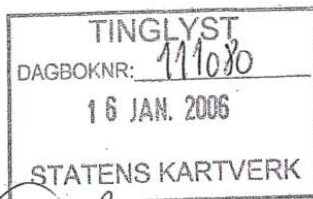
2

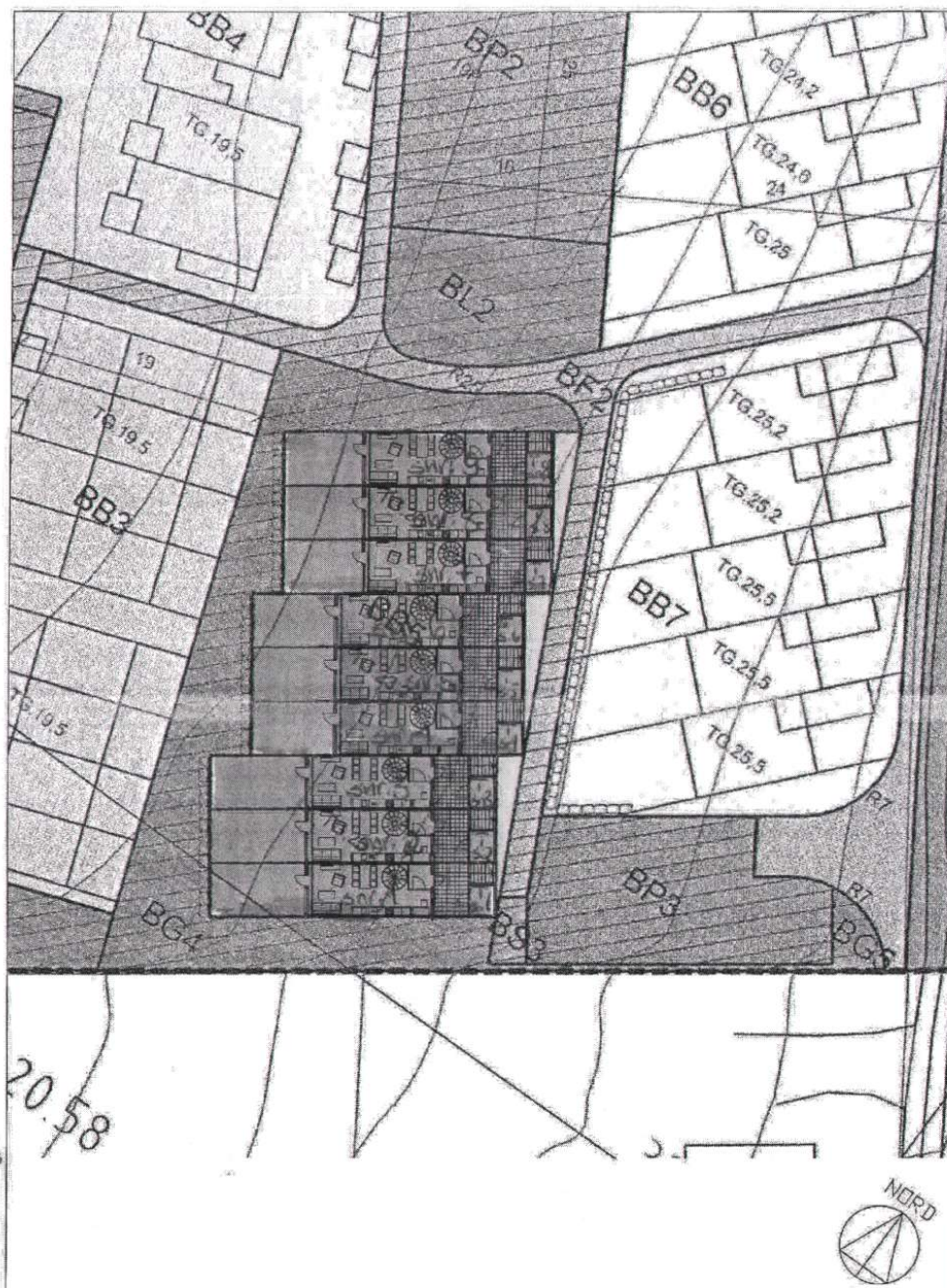
9. Denne erklæring kan tinglyses på den tjenende eiendom gnr. 32 bnr. 734 i Sola kommune.

Sandnes..... 6/1.....2006

*Odd Tammelsen*for Skadberg Utviklingsselskap
iht fhm fra hjemmelshaver til gnr. 32 bnr. 734

Vi bekrefter at ovennevnte personer er over 18 år, og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær.

Sted: *Sandnes*Dato: *10.01.06**Torstein Bjørnes*Sted: *SANDNES*Dato: *10/1-06**Rune P. Christensen**Toril P. Svendsen*
Toril P. Svendsen



20.58
felles
seksjoner

Skadberg - Delfelt BB5

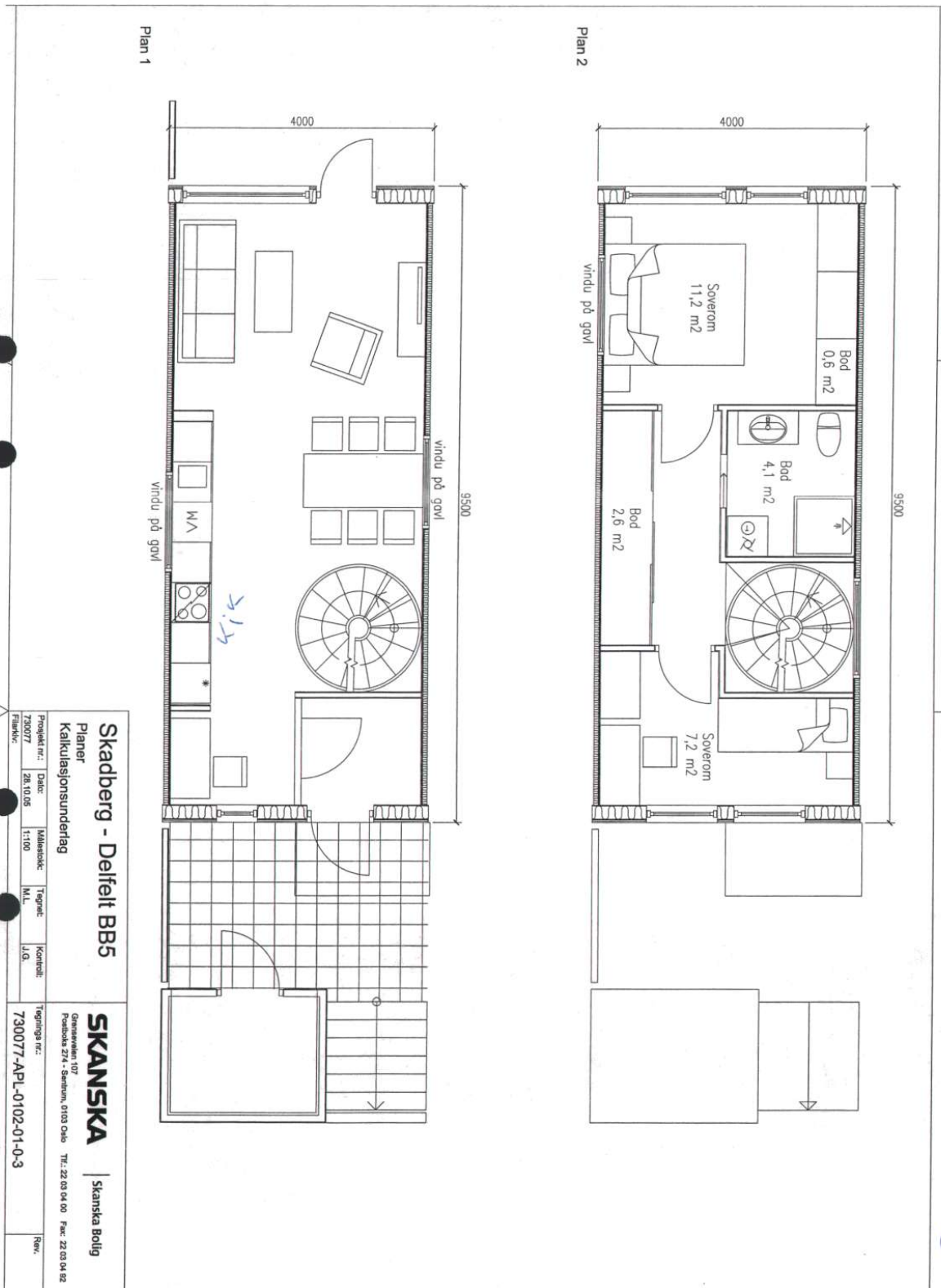
Situasjonplan
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

Skanska Bolig

Grenseveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730077	Dato: 28.10.05	Målestokk: 1:250	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730077-ASI-00-01-0-3	Rev.
Filarkiv:						





Sola kommune
Arealbruk

Skanska Bolig AS
Postboks 8064

4068 STAVANGER

Vår dato
19.03.2007
Saksbehandler
Eli Osaland Muis tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 06/344-13
Deres ref.

Arkivkode
BAB 32/885

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Skadberg Allè 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, gnr. 32 bnr. 885
Tiltakets art: Rekkehus med 9 leiligheter
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS
Ansvarlig søker: Skanska Bolig AS

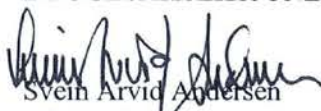
Det vises til anmodning om ferdigattest datert 08.03.07.

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN


Svein Arvid Andersen
seksjonsleder


Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Brannvesenet i Sør-Rogaland IKS
Virksomhet kommunalteknikk
Skanska Bolig AS, Postboks 8064 , 4068 STAVANGER

SOLA KOMMUNE / avd. areal
Saksnr. Dok nr 06/344-12
13 MARS 2007
Arkiv BAB 32/885 SB EOM

SKANNET

Kommunens saksnr Side
1 av 6

Ferdigmelding

Gjelder	Gnr 32	Bnr 885	Festnr	Seksjonnr 1-9	Bygningsnr	Bolignr
Elendom/ byggested	Adresse Skadberg Allé 35-51				Postnr 4050	Poststed Sola

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

15.03.07

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	☐ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☒ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Skanska Boliq AS

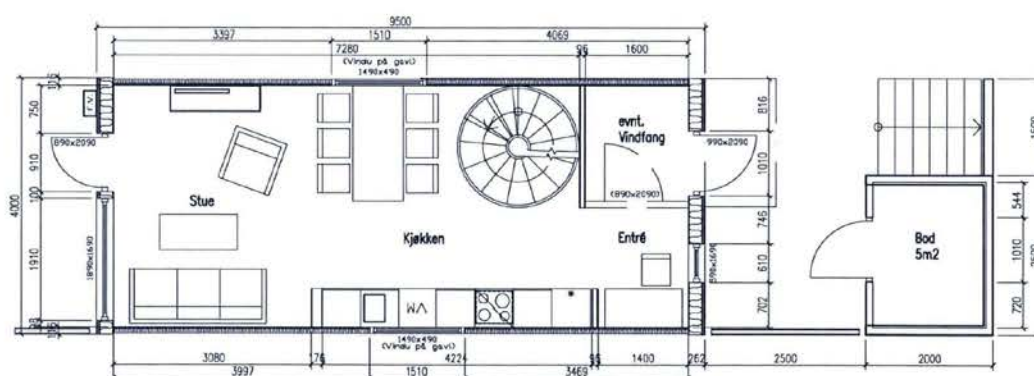
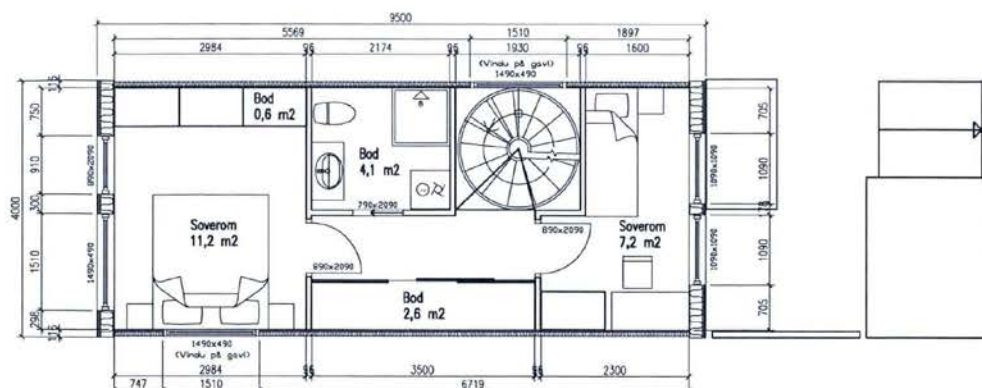
Dato Underskrift

08.03.07

June Tytlandsvik

Gjentas med blokkbokstaver

June Tytlandsvik



Skadberg - Delfelt BB5

Planer

Søknadstegning

SKANSKA

Skanska Bolig

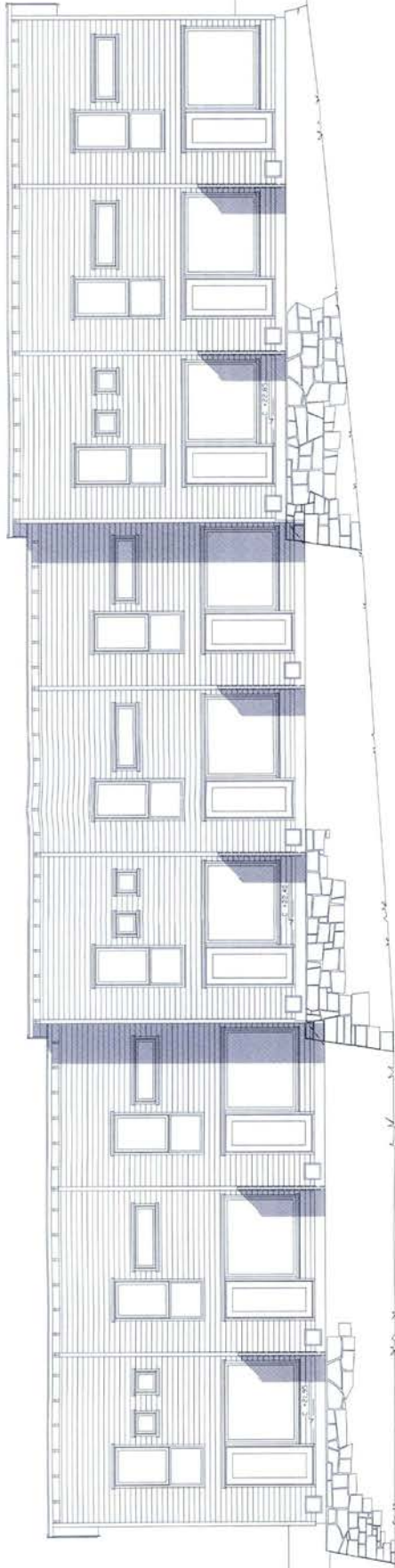
Grenseveien 107

Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

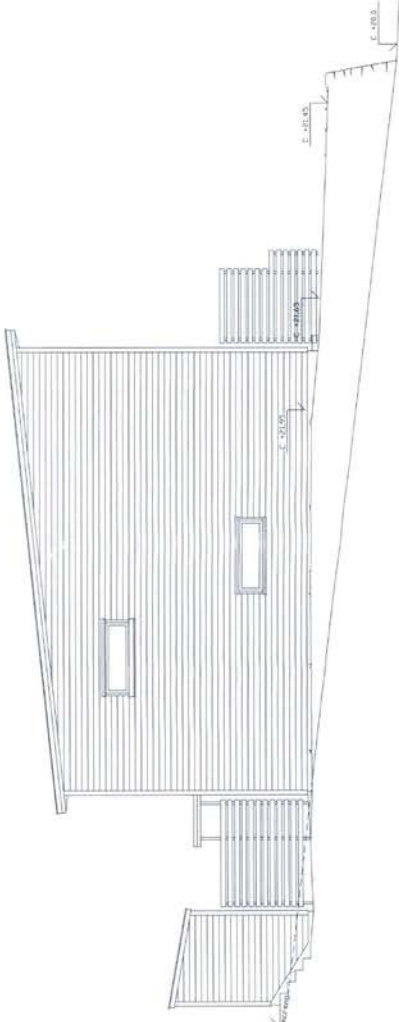
Prosjekt nr.: 730077
Dato: 03.04.06
Målestokk: 1:100
Tegnet: M.L.
Kontroll: J.T.

Tegnings nr.:
730077-APL-0102-01

Rev.



Fasade mot sørvest



Fasade mot nordvest

A

Høyder hus, terreng og fjernvarmeskap

29.12.05

ML

J.T

Skadberg - Delfelt BB5

Fasader

Kalkulasjonsunderlag

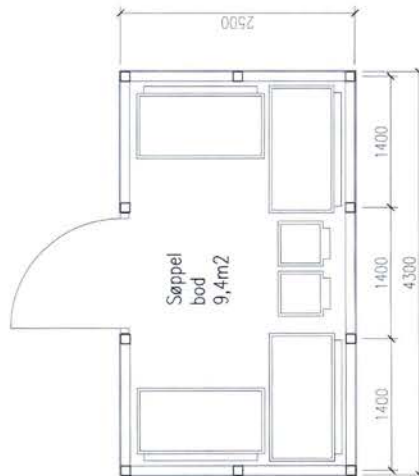
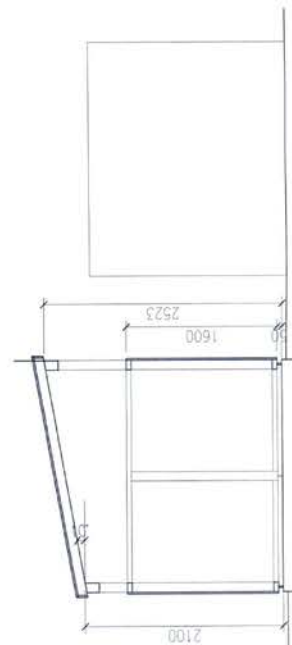
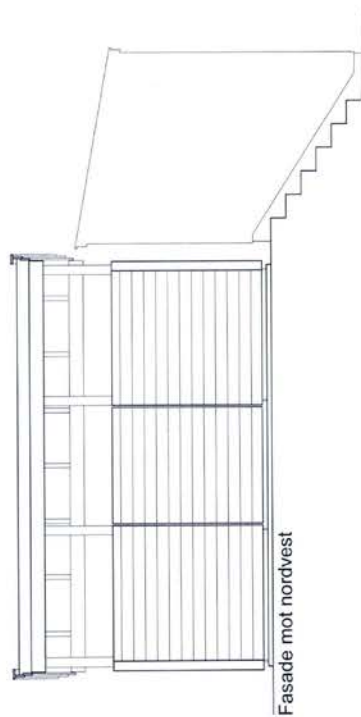
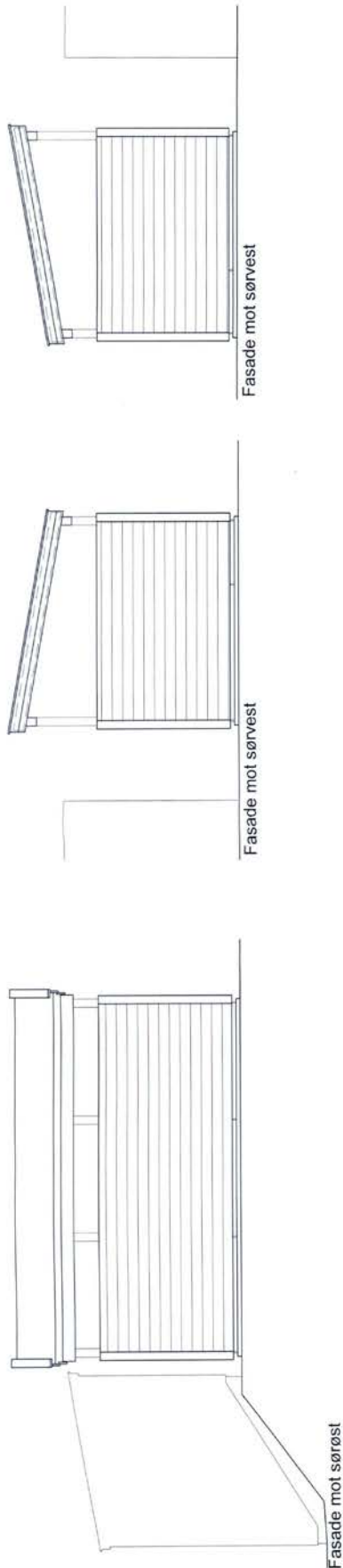
SKANSKA

Skanska Bolig

Grendseveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo

TL: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730077	Dato: 28.10.05	Målestokk: 1:100	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.
Tegnings nr.: 730077-AFA-NVSV-01-A-3				Rev.: A



Plan

B Sperrer under tak
A endret størrelse og form

16.01.06 ML J.T.
13.01.06 ML J.T.

Skadberg - Delfelt BB5
Søppelbod
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

Skanska Bøllig

Grenseveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

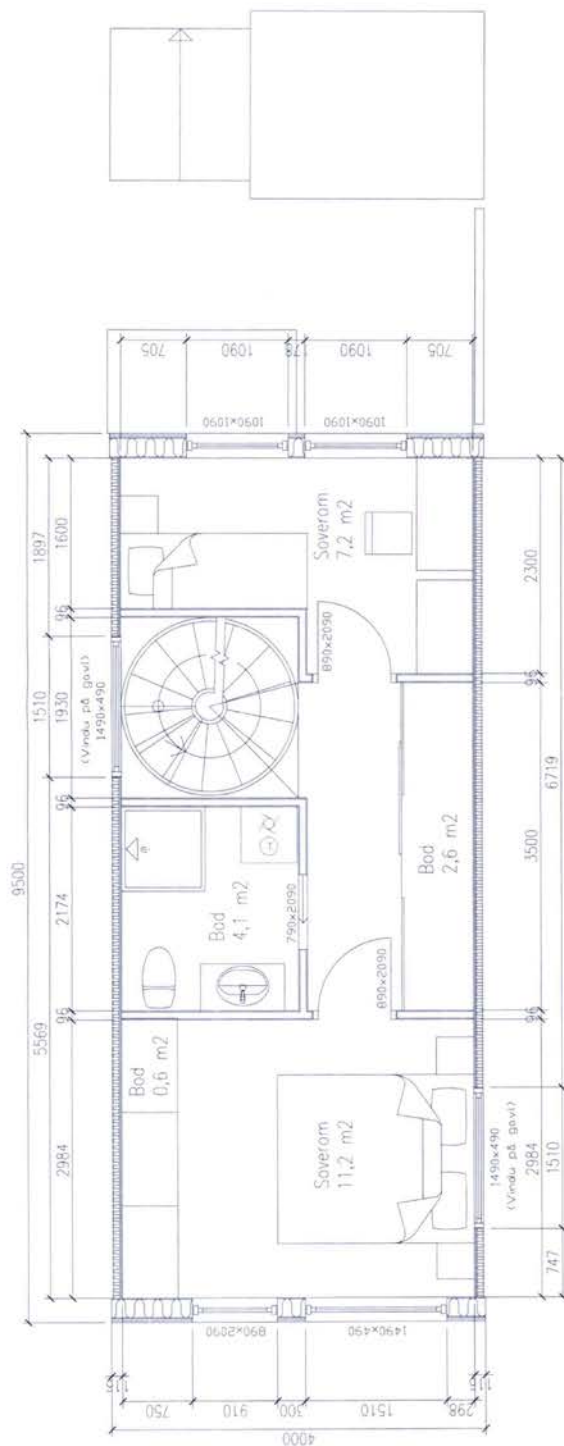
Tegnings nr.:

730077-02-APLSNFA-00-01

Rev.

B

Snitt



Plan 2

Skadberg - Delfelt BB5
Plan 2
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA | Skanska Bolig

Grenseveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo TE: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Tegnings nr.: 730077-APL-02-01-0-3

Rev.

Kontroll:

J.T.

Tegnet:

M.L.

Målestokk:

1:50

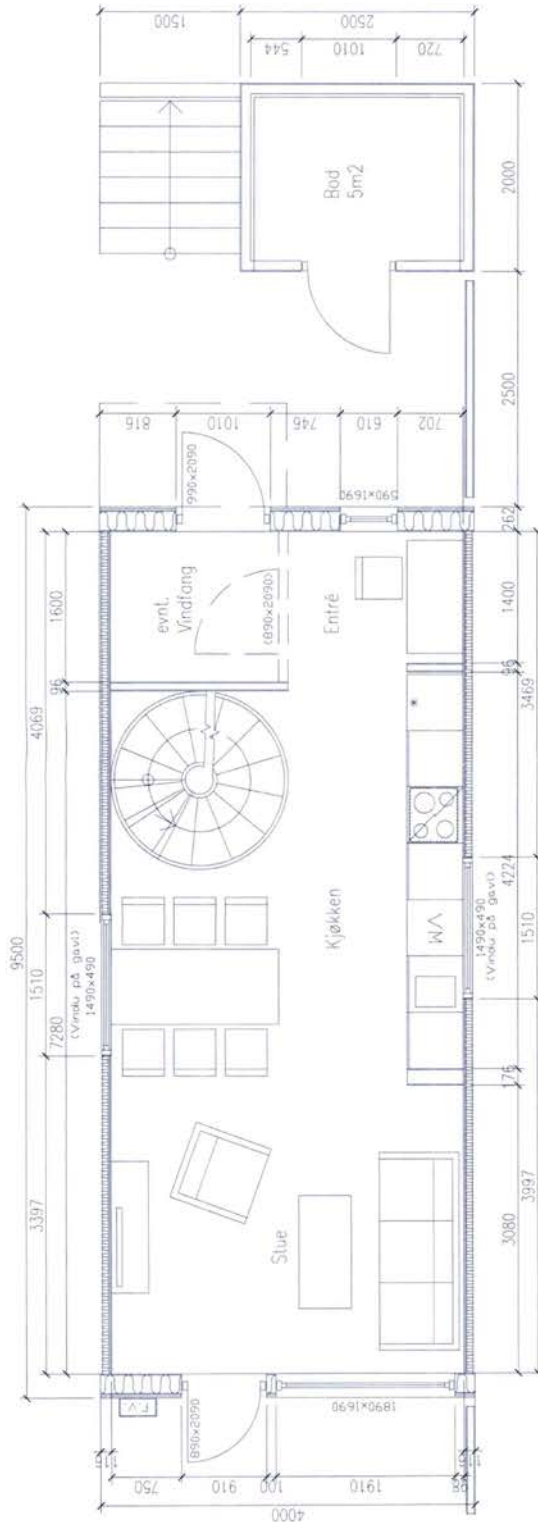
Dato:

08.12.2005

Prosjekt nr.:

730077

Flasker:



Plan 1

A Høyder hus, terreng og fjernvarmehap 29.12.05 M.L. J.T.

Skadberg - Delfelt BB5

Plan 1

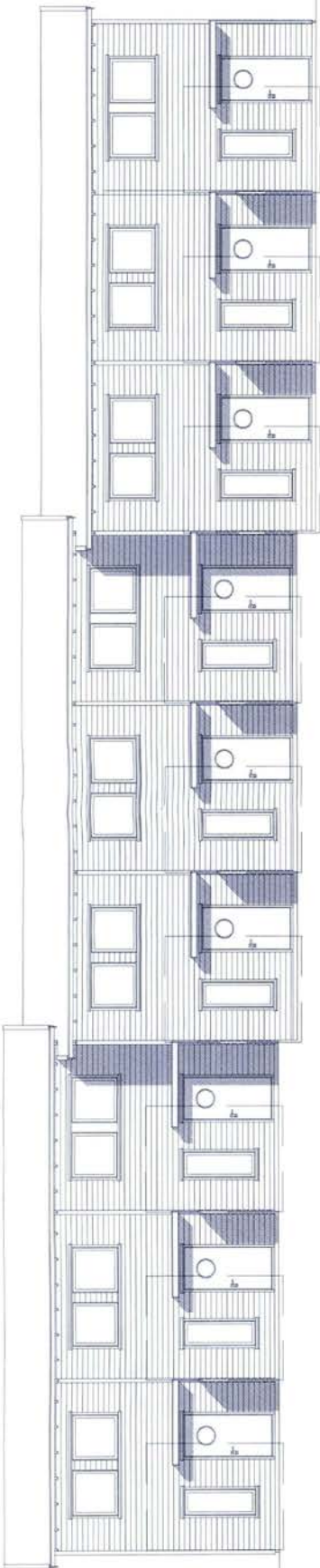
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

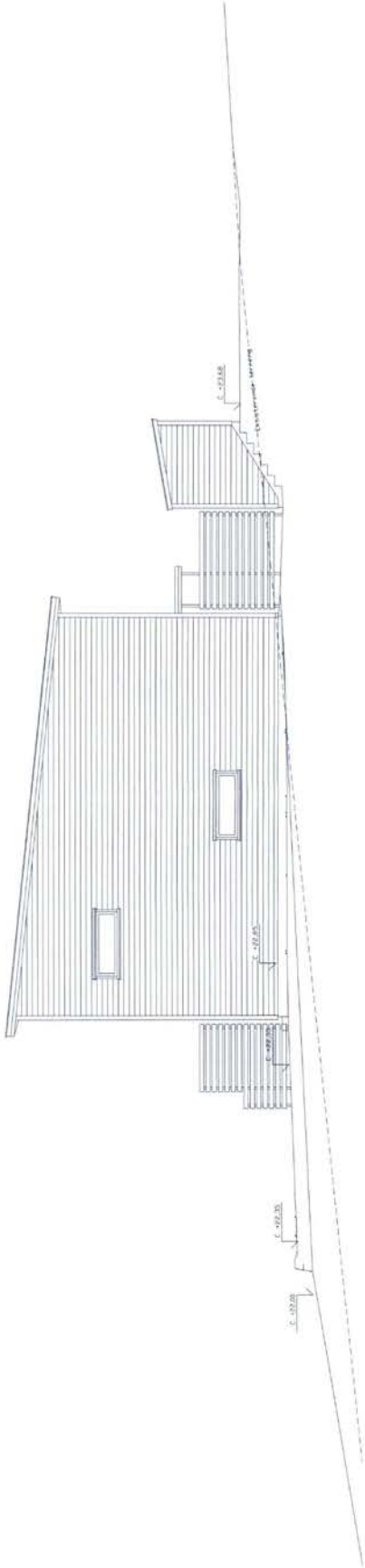
Skanska Bolig

Grensåveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730077	Dato: 08.12.2005	Målestokk: 1:50	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.T.	Tegnings nr.: 730077-APL-01-01-A-3	Rev. A
-------------------------	---------------------	--------------------	-----------------	-------------------	---------------------------------------	-----------

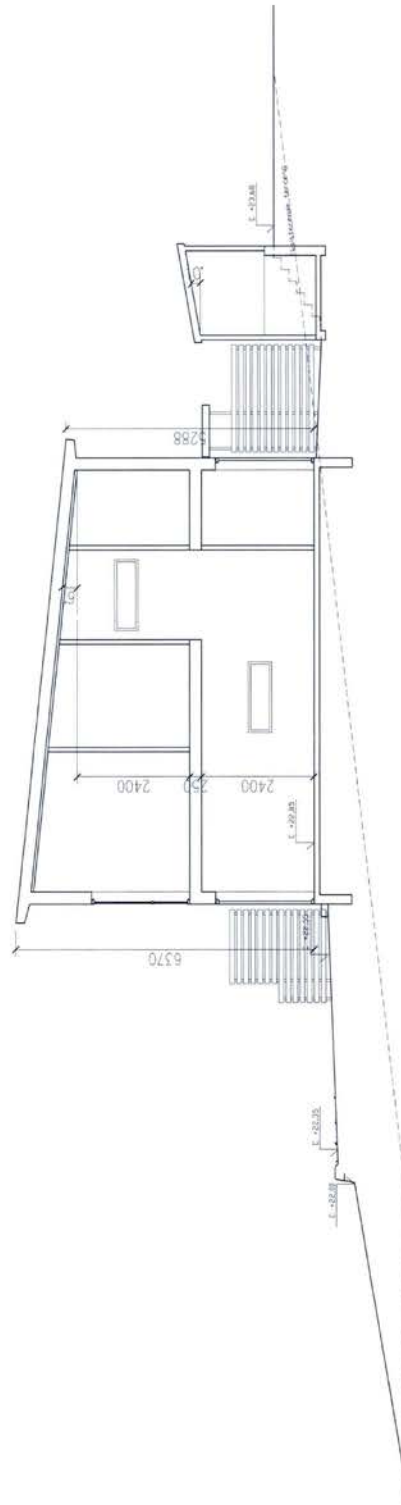


Fasade mot nordøst



Fasade mot sørøst

A Høyder hus, terreng og jernvarmeskap				29.12.05	M.L.	J.T.
Skadberg - Delfelt BB5				SKANSKA		
Fasader				Skanska Bolig		
Kalkulasjonsunderlag				Grendseveien 107 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92		
Prosjekt nr.: 730077	Dato: 28.10.05	Målestokk: 1:100	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730077-AFA-NØSØ-01-A-3	Rev: A
Flisikk:						



Snitt

- C Høyder hus, terreng og jernvarmeskap
- B Skrå himling 2 etg
- A Oppbygning gulv på grunn

29.12.05 M.L. J.T.
07.11.05 M.L. J.G.
02.11.05 M.L. J.G.

Skadberg - Delfelt BB5
Snitt
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

Skanska Bolig

Genserveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730077	Dato: 02.11.05	Målestokk: 1:100	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Rev.
Tegnings nr.: 730077-ASN-00-01-C-3					C



Skadberg - Delfelt BB5

Plan 2

Filial Z
Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

Grønsvælen 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo
Tel.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

beginnings nr.:

730077-APL-02-01-0-3

Kontroll:

Kontrast

Tegnet:

1010

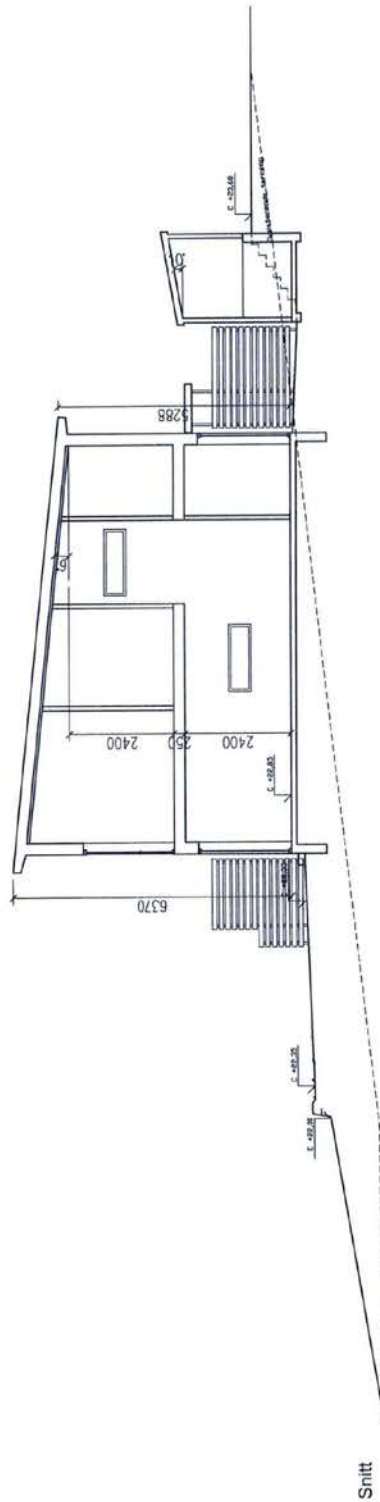
Midwest	
---------	--

to:

Dr.:	Doc:
------	------

Project r

1



- C Høyder hus, terreng og fjernvarmeskap
- B Skrå himling 2. etg.
- A Oppbygning gulv på grunn

29.12.05 M.L. J.T.
07.11.05 M.L. J.G.
02.11.05 M.L. J.G.

Skadberg - Delfelt BB5
Snitt
Kalkulasjonsunderlag

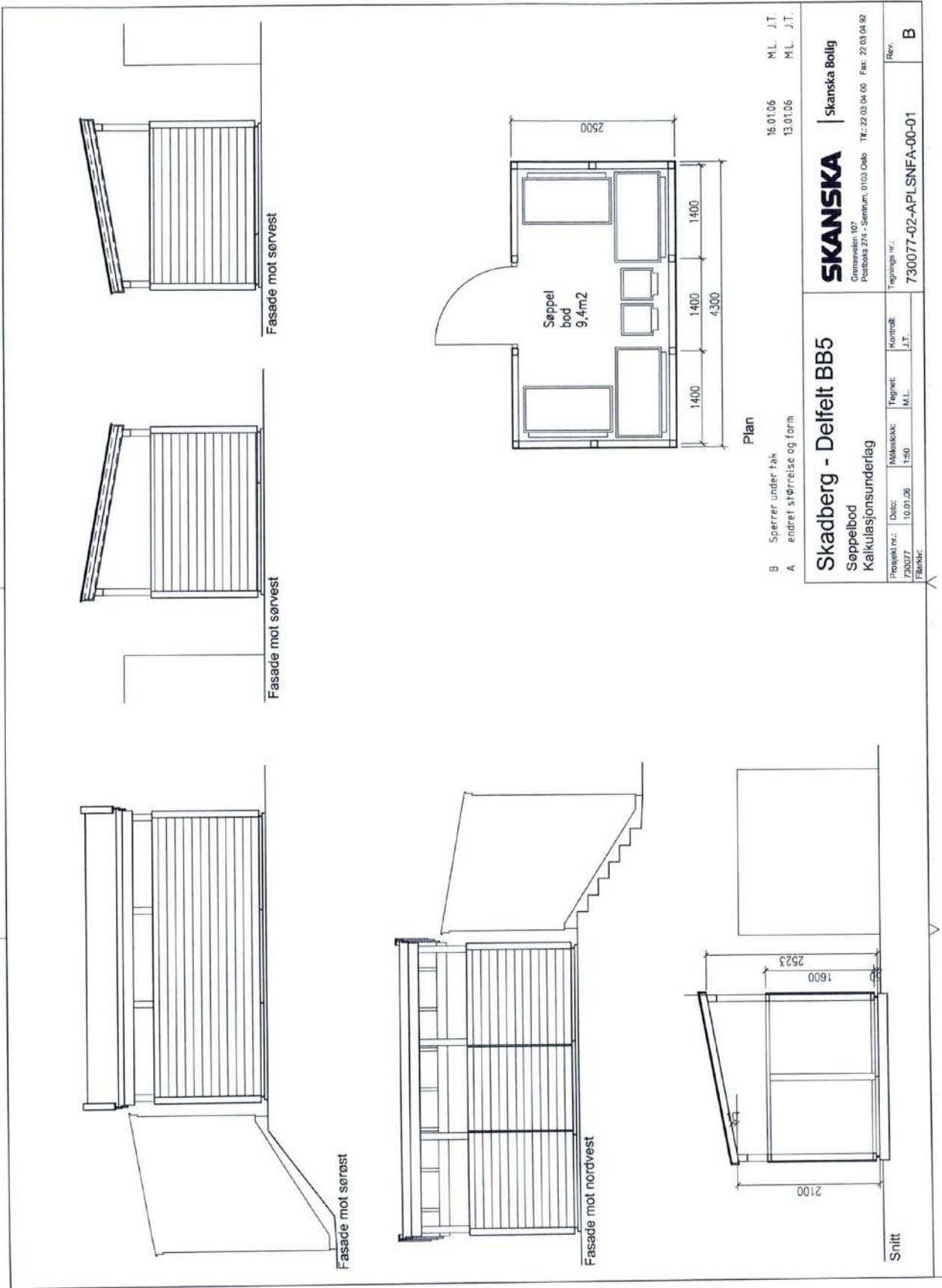
SKANSKA | Skanska Bolig

Compendium 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo TF: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

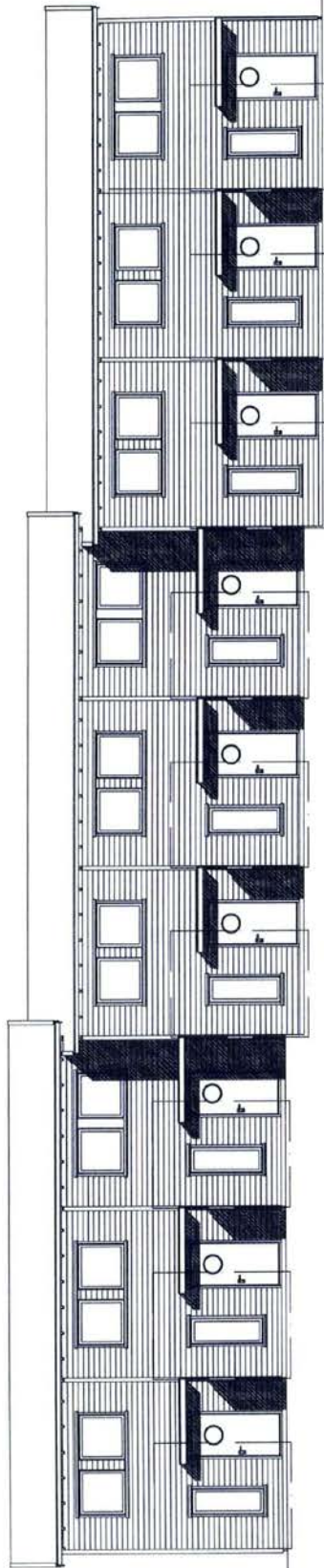
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:
730077	02.11.05	1:100	M.L.	J.G.
Flaner:				

Tegnings nr.:	Rev.:
730077-ASN-00-01-C-3	C

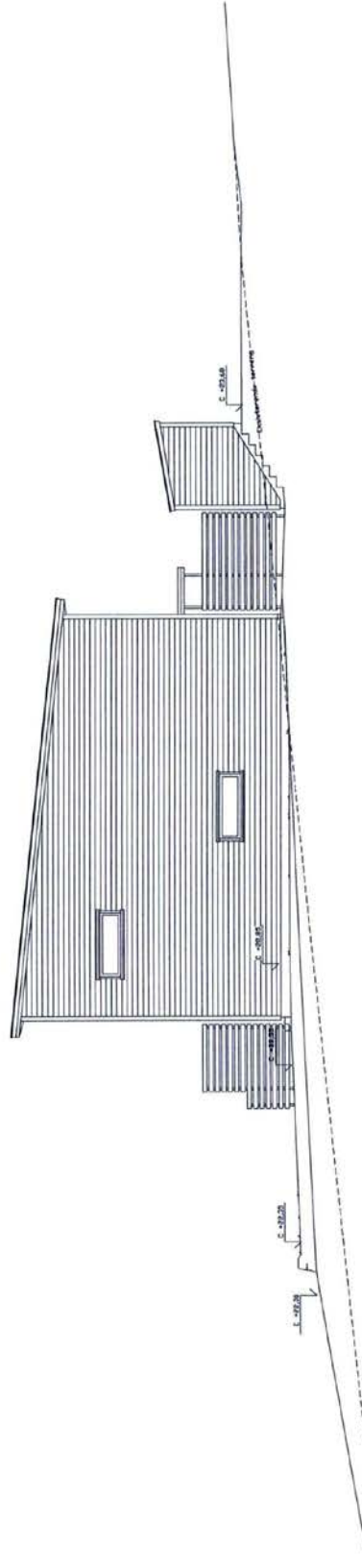
21 FEB. 2006



21 FEB 2006



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørøst

A Høyder hus, terreng og fjernvarmeskap

29.12.05 M.L. J.T.

Skadberg - Delfelt BB5

Fasader

Kalkulasjonsunderlag

SKANSKA

Skanska Bolig

Groveveien 107
Postboks 274 - Sentrum, 0-03 Oslo TEL: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730077

Dato: 28.10.05

Målestokk: 1:100

Tegnet: M.L.

Kontroll: J.G.

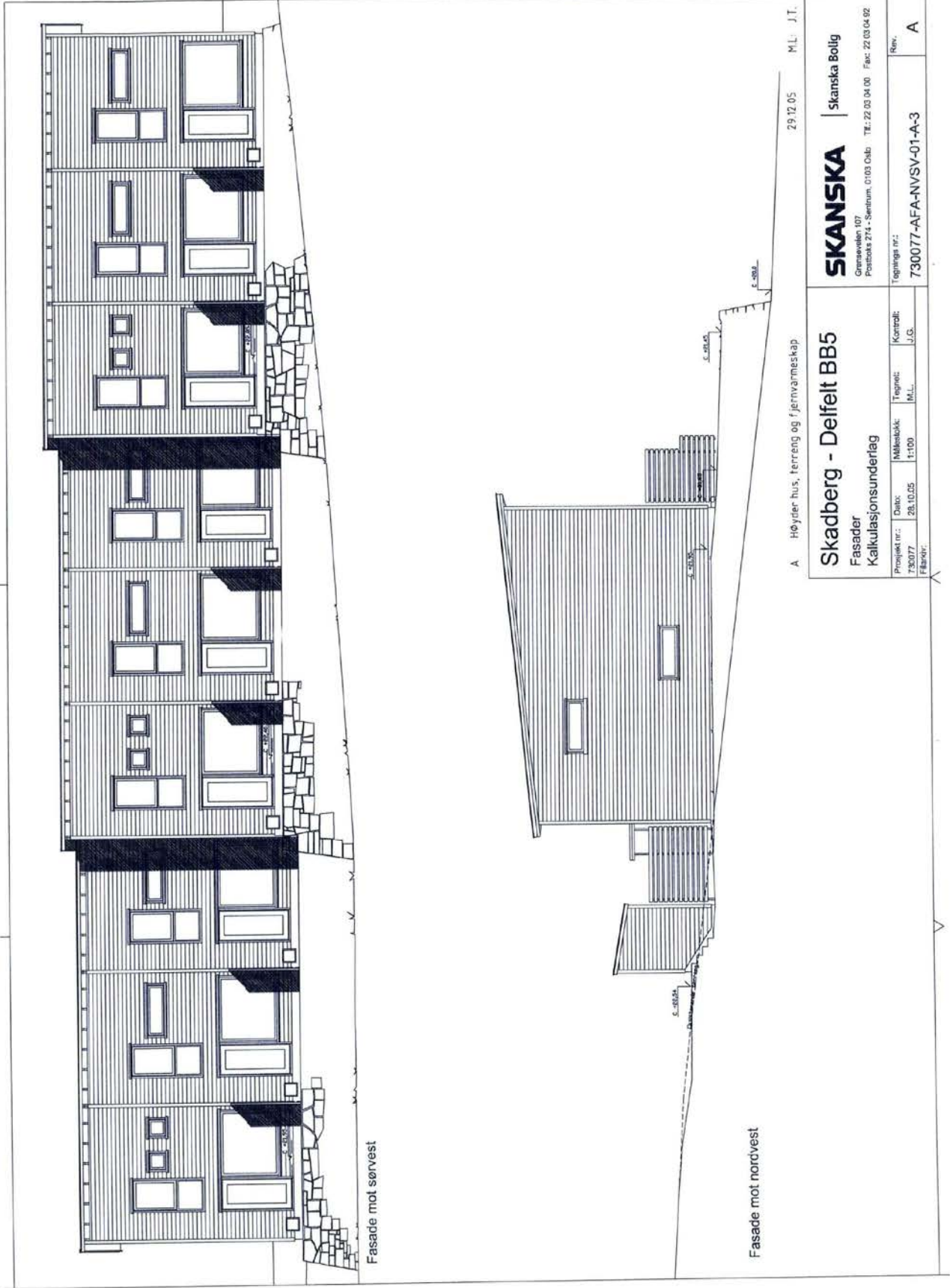
Rev:

A

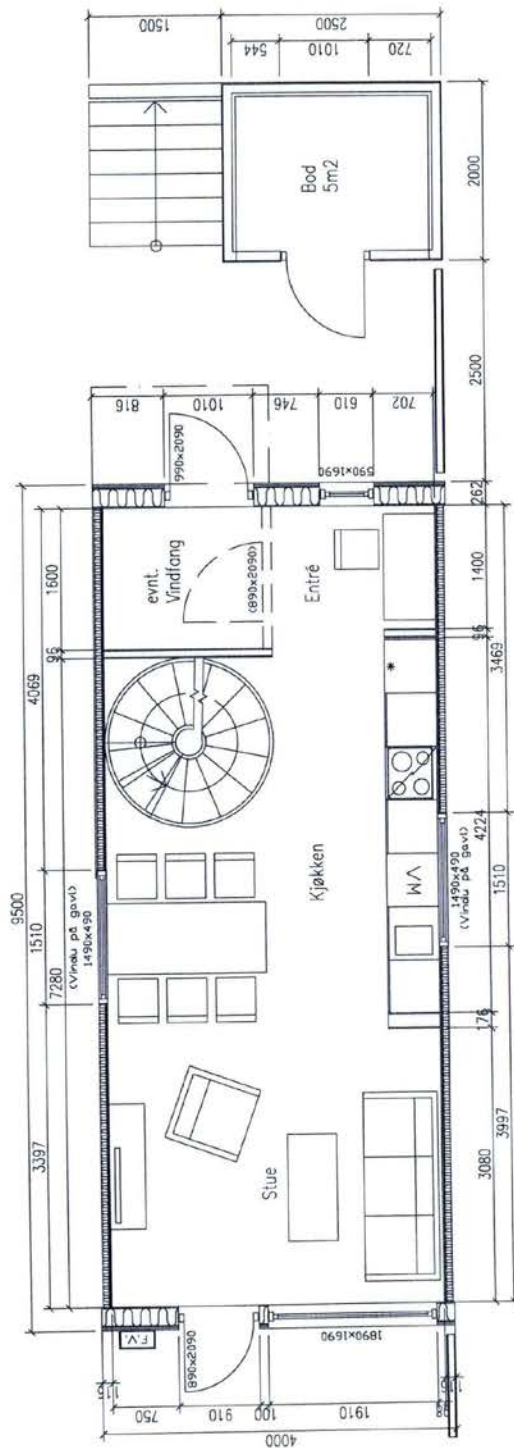
Filer:

Tegnings nr.: 730077-AFA-NØSØ-01-A-3

21 FEB. 2006



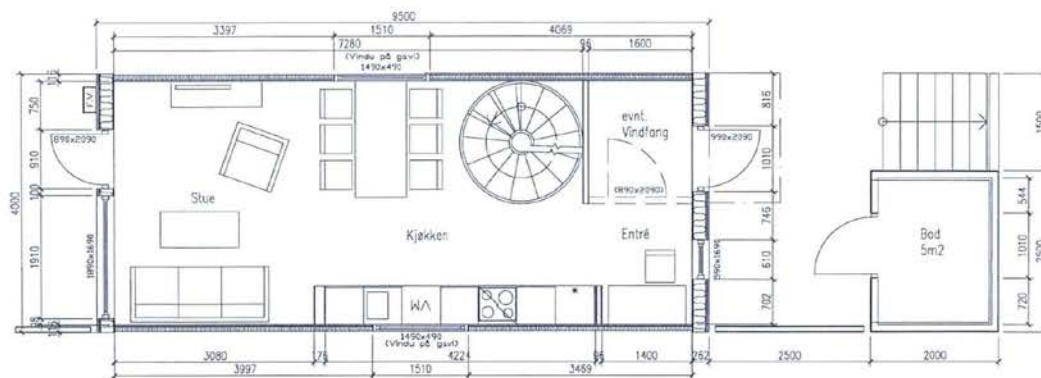
21 FEB. 2006



A Høyder hus, terreng og fjernvarmeskap 29.12.05 M.L. J.T.

Skadberg - Delfelt BB5		SKANSKA		Skanska Bolig	
Plan 1		Gjenneveien 107		TE: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 02	
Kalkulasjonsunderlag		Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo		Tegnings nr.:	
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	Rev.
730077	06.12.2005	1:50	M.L.	J.T.	A
Elev:		730077-APL-01-01-A-3			

Plan 1



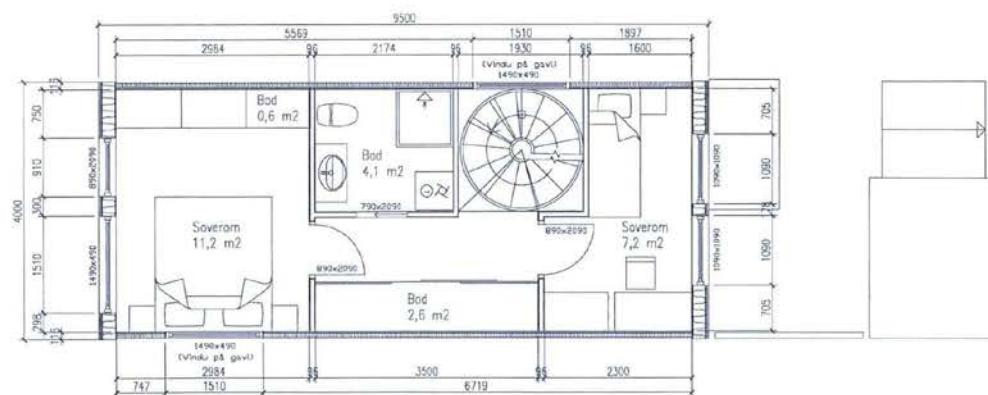
29.12.05 M.L. J.T.

SKANSKA | Skanska Bolig

Grenselvæn 107
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 32

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	Tegnings nr.:	Rev.
730077	08.12.2005	1:50	M.L.	J.T.	730077-APL-01-01-A-3	A
Fuendv.						

Plan 2



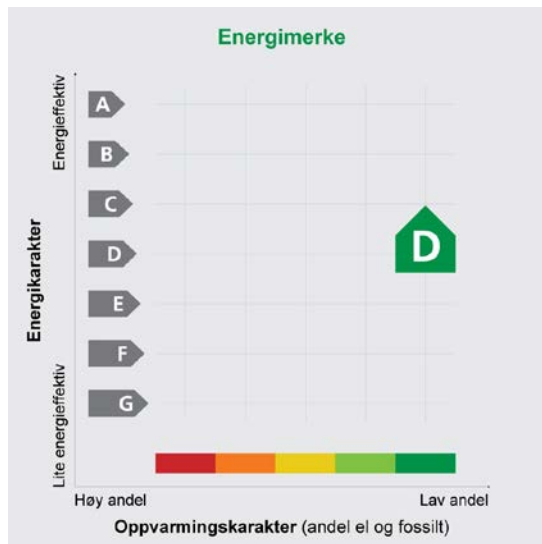
SKANSKA | Skanska Bolig

Grosvägen 127
Postbox 274 • Särnamo, 0100 Olof • Tel: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Projekt nr.: 730077	Dato: 08.12.2005	Milestone: 1.50	Taget: M.L.	Kontrol: J.T.	Tagings nr.: 730077-APL-02-01-0-3	Rev.
---------------------	------------------	-----------------	-------------	---------------	-----------------------------------	------

Adresse	Skadberg alle 35
Postnr	4051
Sted	Sola
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	885
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	35
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1126159
Dato	04.05.2020

Innmeldt av RUNE SIVERTSEN



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

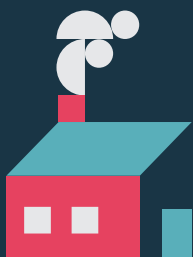
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skadberg alle 35
4051 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre