



aktiv.

Skadbergveien 4, 4050 SOLA

**Skadberg - Arealeffektiv
selveierleilighet med attraktiv
beliggenhet. Solrik balkong.
Parkering i garasje. Heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 062,-
Omkostn.: Kr 75 150,-
Total ink omk.: Kr 3 027 212,-
Felleskostn.: Kr 3 562,-
Selger: Marius Klungseth Eek

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Tomtstr.: 7501.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 882
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1412250080

Skadberg - Arealeffektiv selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Solrik balkong. Parkering i

Velkommen til Skadbergvegen 4, leil 203.

Leiligheten er arealeffektiv og har en kjekk planløsning. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Utgang til solrik balkong. Kjøkken har godt med skap og benkplass. God plass til spisebord i bakkant. Rommet kan lukkes av med skyvedører.

Soverom har godt med garderobeskap. Bad har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Er inndredet med vask i seksjon, dusj og toalett. Teknisk rom /bod kan også benyttes til lite kontor. Vannbåren varme i gulv. Balansert ventilasjon. Bygget har heis fra garasjeanlegg.

Leiligheten ligger i landlige men samtidig i svært sentrale omgivelser mellom Sola sentrum og Forus. Kort vei til alle servicetilbud enten man skal til Sandnes, Stavanger, Forus, Sola sentrum eller flyplas



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 52 m² Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt.

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og utvendig gjesteparkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i landlige men samtidig i svært sentrale omgivelser mellom Sola sentrum

og Forus. Kort vei til alle servicetilbud enten man skal til Sandnes, Stavanger, Forus, Sola

sentrum eller flyplassen. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til idrettsanlegget på Sola, svømmehallen, golfbane,

opplyst tursti, barnehager og skoler for alle alderstrinn. Gode bussforbindelser med hyppige avganger, stopp like ved.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sola kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med stopp like ved.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Velkommen til Skadbergveien 4, leil 203.

Leiligheten er arealeffektiv og har en kjekk planløsning.

Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Her er også utgang til solrik balkong med flott utsikt til grøntarealer. Kjøkken har godt med skap og benk plass.

Soverommet har inngang fra 2 sider og har romslig garderobe for oppbevaring av klær og sko.

Bad er innredet med vask i seksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod blir i dag benyttet som hjemmekontor.

Det er vannbåren varme i gulv.

Balansert ventilasjon.

Bygget har heis.

Fast parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod i bakkant.

Velkommen til visning.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 117 cm. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm

over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. TG.2_Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav

Forhold som har fått TG3:

INGEN

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Fast parkering i lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91767641

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv.

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 816 701

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 266 805

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Tilbud 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

53/3492

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, a-konto varmtvann og oppvarming,forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld, vask av innvendige fellesareal, vaktmester og heisdrift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 562

Andel Fellesgjeld

Kr 2 062

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har lån i DNB (lånenr. 1636.50.97090).

Annuitetslån, 4 årlige terminer

Restgjeld pr. 31.12.24: 135 833, rentesats 7,20% pa

Nedbetalt i løpet av 2026

Seksjonens andel restgjeld lån: 2 062

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skadbergveien

Organisasjonsnummer

917813485

Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Vannbåren varme med avregning på energi varme og strøm varmtvann 1 gang i året.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har lån i DNB Bank (lånenr 1636.50.97090). Lånet er nedbetalt i løpet av 2026.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i Årsoppgjør 2023 og Protokoll fra sameiermøte 2023. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Om dyrehold hentet fra sameiets ordensregler:

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sefbo forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 882, seksjonsnummer 23 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:

1124/33/882/23:

15.09.2016 - Dokumentnr: 839617 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelser om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2016 - Dokumentnr: 839617 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelser om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2016 - Dokumentnr: 839617 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2016 - Dokumentnr: 839617 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Rett til å ha liggende og skifte ut kantstein, og skilt

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2016 - Dokumentnr: 839617 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2016 - Dokumentnr: 748889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/3492

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 09.02.2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202201

Navn Kommuneplan for Sola 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09/28/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 8.4 kvm

Hensynsonenavn H320_

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 7498.41 kvm

Hensynsonenavn H130

Kpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Areal 6194.32 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 252.59 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 0 kvm

Omrnavn

Kparealformal 2010 - Veg

Areal 7498.47 kvm
Omravn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanId 0487
Navn Skadberg, Felt A
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 12/13/2012 00:00:00
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn B1
Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 0 kvm
Feltnavn f_AV8
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal 399.72 kvm
Feltnavn f_U2
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 525.97 kvm
Feltnavn f_AU6
Rparealformal 1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal 768.91 kvm
Feltnavn BB4
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 72.18 kvm
Feltnavn f_AV5
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal 10.79 kvm
Feltnavn f_G3
Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Areal 57.55 kvm
Feltnavn f_E2
Rparealformal 1510 - Energianlegg
Areal 765.68 kvm
Feltnavn BB3
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal 243.38 kvm
Feltnavn f_AU5
Rparealformal 1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal 24.31 kvm
Feltnavn f_E3
Rparealformal 1510 - Energianlegg
Areal 261.61 kvm

Feltnavn f_AU4
 Rparealformal 1690 - Annet uteoppholdsareal
 Areal 44.0 kvm
 Feltnavn f_G2
 Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
 Areal 87.05 kvm
 Feltnavn f_AV3
 Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
 Areal 10.8 kvm
 Feltnavn f_G4
 Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
 Areal 203.94 kvm
 Feltnavn f_P1
 Rparealformal 2082 - Parkeringsplasser
 Areal 200.01 kvm
 Feltnavn f_U1
 Rparealformal 1610 - Lekeplass
 Areal 16.01 kvm
 Feltnavn f_R
 Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg
 Areal 0.12 kvm
 Feltnavn o_AV1
 Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
 Areal 795.88 kvm
 Feltnavn BB2
 Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Areal 225.55 kvm
 Feltnavn f_AU3
 Rparealformal 1690 - Annet uteoppholdsareal
 Areal 0 kvm
 Feltnavn f_AV7
 Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
 Areal 810.03 kvm
 Feltnavn BB1
 Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Areal 96.05 kvm
 Feltnavn f_G1
 Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
 Areal 45.37 kvm
 Feltnavn f_AU1
 Rparealformal 1690 - Annet uteoppholdsareal
 Areal 55.5 kvm
 Feltnavn f_AV6
 Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Areal 31.42 kvm
Feltnavn f_AV4
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal 199.37 kvm
Feltnavn f_AU2
Rparealformal 1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal 1033.09 kvm
Feltnavn f_P2
Rparealformal 2082 - Parkeringsplasser
Areal 509.81 kvm
Feltnavn f_AV2
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

PlanId 0356
Navn Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02/17/2005 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_0356.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 4.36 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid
PlanId 202206
Navn Områderegulering Skadberg nord
Plantype 34 - Områderegulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

PlanId 202403
Navn Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta.
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

PlanId 202409
Navn Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

PlanId 202206

Navn Områderegulering Skadberg nord

Plantype 34 - Områderegulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

PlanId 202403

Navn Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

PlanId 202409

Navn Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale med selger.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

2 062 (Andel av fellesgjeld)

2 952 062 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

73 800 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 150 (Omkostninger totalt)

86 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 027 212 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 038 112 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 040 912 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 150

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

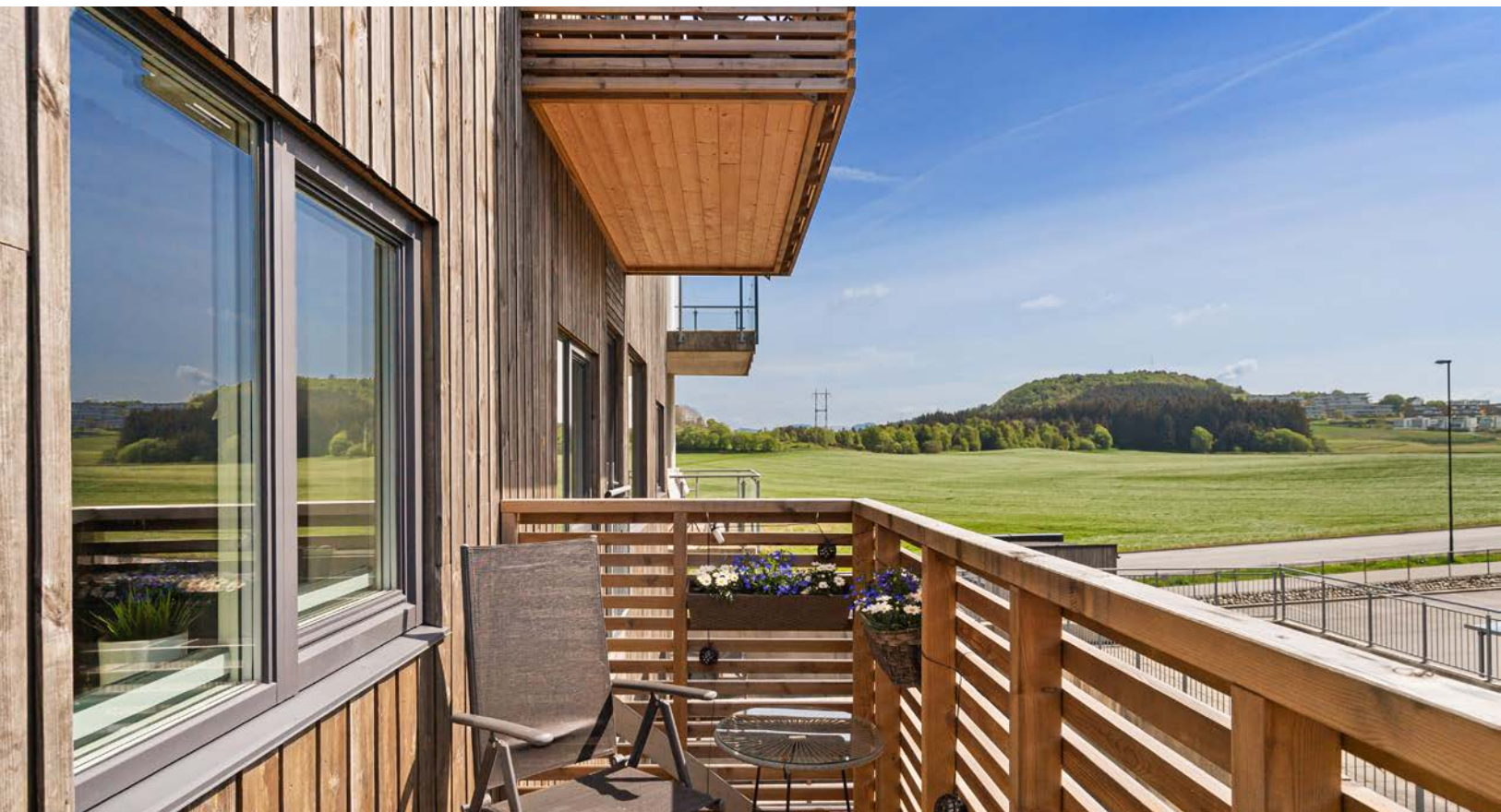
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

19.05.2025



Leiligheten ligger sørvendt i 2 etg.



Solrik balkong med utsikt til grøntarealer.



Store vindusflater gir rommet et lyst og luftig preg.



Stuen har utgang til solrik balkong.



Spiseplassen



Kjøkken har godt med skap og benk plass



Lekker soverom med inngang fra 2 sider.



Rommet har stor garderobe for oppbevaring av klær og sko



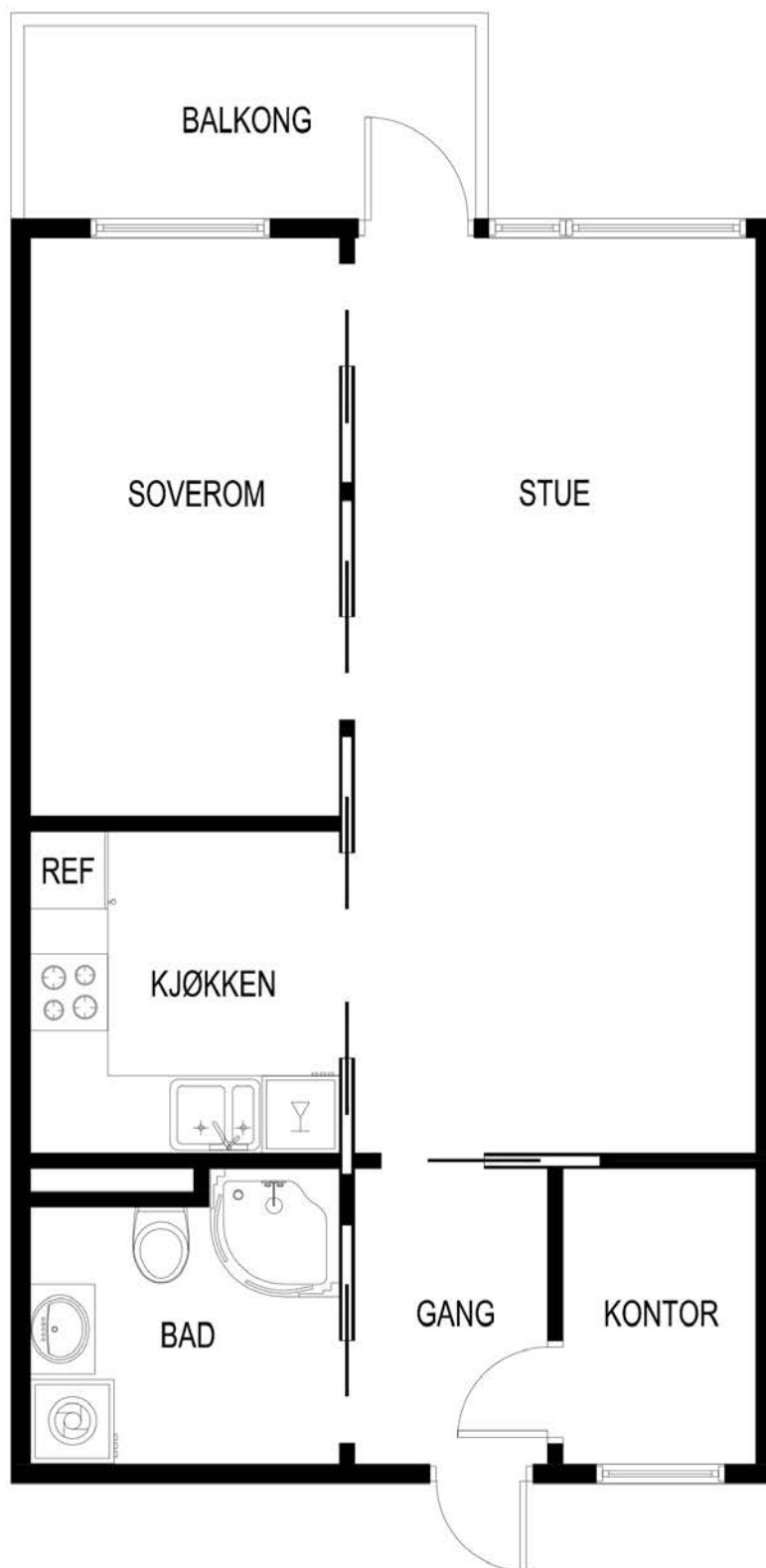




Velkommen inn



Bod/teknisk rom benyttes i dag som hjemmekontor.





Parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod i bakkant. Mulighet for el-bil lader





Vedlegg

Skadbergveien 4 4050 Sola

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 57 m²

BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

10

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 33 BNR: 882 SNR: 23

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Skadbergveien 4
4050 Sola

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31570>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 117 cm.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

TG.2_Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Klungseth Eek**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiers egenerklæring er ikke fremvist, dermed ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skadbergveien 4 , 4050 Sola**

Kommunenr: **1124**

Gårdsnr: **33**

Bruksnr: **882**

Festenr:

Seksjonsnr: **23**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **203**

Byggeår: **2016 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet: Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sola.

Bebbyggelsen:

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre

Flatt tak som antas er tekket med asfaltapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med vinylbelegg på gulvet.

Vegger og tak med ferdigmalte overflater.

Listefri utførelse mot himling.

Oppvarming: vannbåren varme.

Andre forhold: Det medfølger biloppstilling til en bil og bod på ca. 5 m² i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen.

Sammendrag: Leilighet er generelt i god stand, kun mindre tilstandsmerknings.

Enkelte vurderinger som gitt er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	52	5	0	4
Totalt m²	57	52	5	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	48	4	Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	52	48	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er oppført i 2023 av fagfolk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til 117 cm. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. TG.2_Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fra byggeåret, generelt normal slitasje iht. alder. Påregnelig normalt med noe justering. TG.1-2- Vannmerker, topping i vinduskarm soverom skyldes antatt vannsøl ifbm planter, påregnelig med overflatebehandling Dører/innerdører fra byggeåret. Enkelte slitasjemerker/skrapemerker i dørkarm ytterdør innvendig og listverk dør til bad.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. - Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. - Det er brukt tape for å holde deksel til belysning på plass i underkant avtrekksvifta. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 2017.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Boligen har røykvarslere og er utstyrt med sprinkleranlegg.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Merknad:- - Det er brukt bygge skum i bunn av fordeler skap til vannbåren varme, ukjent status, drens er dermed ikke direkte synlig i bunn av skapet. Waterguard er etablert, for å hindre evt. vannlekkasje.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	
TG-0	
Ny måler 27/8-2020. Det er gjennomført en el kontroll fra byggeåret og en ny EL kontroll datert 2025 ifølge eier, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. For mer info konferer eier/boligmappe.no	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det er ikke avdekket behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, jevnlig service anbefales.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
Leilighet har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter er jevnlig skiftet	

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er fra byggeåret. Vinylbelegg på gulv og vegg. Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr, wc, dusj, og servant i innredning. Uttak vaskemaskin, vannmåler m/stoppekran, samleskap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitassjer iht.alder. - Dusjdør tar i vegg.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom og mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250080	

Selger 1 navn
Marius Klungseth Eek

Gateadresse	
Skadbergveien 4	

Poststed	Postnr
SOLA	4050

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

6021603

Document reference: 1412250080

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250080

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250080

Tilleggskommentar

Ny terrasse bygget våren 2023 - leverandør Norasol Bygg AS, Strandgata 21, Sandnes

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius klungseth Eek	6f3287659b3182d1a2198f0 cebf3c01e0c835a42	13.05.2025 12:10:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250080

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	33	Bruksnr	882	Festenr	0	Seksjonsnr	23
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 under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner under arbeid	Midlertidige forbud

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	8.4 kvm
Hensynsonenavn	H320_
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	7498.41 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	6194.32 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	252.59 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	0 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	2010 - Veg
Areal	7498.47 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0487
Navn	Skadberg, Felt A
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/13/2012 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0487.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_AV8
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	399.72 kvm
Feltnavn	f_U2
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	525.97 kvm
Feltnavn	f_AU6
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	768.91 kvm
Feltnavn	BB4
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	72.18 kvm
Feltnavn	f_AV5
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	10.79 kvm
Feltnavn	f_G3
Rparealformal	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Areal	57.55 kvm
Feltnavn	f_E2
Rparealformal	1510 - Energianlegg

Areal	765.68 kvm
Feltnavn	BB3
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	243.38 kvm
Feltnavn	f_AU5
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	24.31 kvm
Feltnavn	f_E3
Rparealformal	1510 - Energianlegg
Areal	261.61 kvm
Feltnavn	f_AU4
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	44.0 kvm
Feltnavn	f_G2
Rparealformal	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Areal	87.05 kvm
Feltnavn	f_AV3
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	10.8 kvm
Feltnavn	f_G4
Rparealformal	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Areal	203.94 kvm
Feltnavn	f_P1
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	200.01 kvm
Feltnavn	f_U1
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	16.01 kvm
Feltnavn	f_R
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	0.12 kvm
Feltnavn	o_AV1
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	795.88 kvm
Feltnavn	BB2
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	225.55 kvm
Feltnavn	f_AU3
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_AV7
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	810.03 kvm
Feltnavn	BB1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Areal	96.05 kvm
Feltnavn	f_G1
Rparealformal	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Areal	45.37 kvm
Feltnavn	f_AU1
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	55.5 kvm
Feltnavn	f_AV6
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	31.42 kvm
Feltnavn	f_AV4
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Areal	199.37 kvm
Feltnavn	f_AU2
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	1033.09 kvm
Feltnavn	f_P2
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	509.81 kvm
Feltnavn	f_AV2
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Id	0356
Navn	Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/17/2005 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0356.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	4.36 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202206
Navn	Områderegulering Skadberg nord
Plantype	34 - Områderegulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202403
Navn	Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202409
Navn	Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202206
Navn	Områderegulering Skadberg nord
Plantype	34 - Områderegulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202403
Navn	Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202409
Navn	Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikkrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Ikrafttredelsesdato: 13.12.2012



Reguleringsplan for Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0356

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

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

- bolig med tilhørende anlegg
- område for offentlige bygninger

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg

Friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområder

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

- høyspenningsanlegg

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisisiktsone ved veg

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

- felles avkjørsel

FELLESBESTEMMELSER**§ 1.1 Generelle estetiske krav**

Det skal stilles høye estetiske krav til utformingen av både bygninger og utendørsanlegg. Bygningene skal tilfredsstillende allmenne krav, både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene ellers.

§ 1.2 Krav om rekkefølge av utbygging

Innen nye boliger tillates tatt i bruk skal

- eksisterende gassledning i område A være flyttet/lagt om
- det regulerede vegnettet være etablert iht. reguleringsplan og tekniske planer godkjent av Sola kommune
- det være tilfredsstillende skolekapasitet i området
- fellesarealer for lek (sandlekeplass og annet uteoppholdsareal) og parkering være ferdigstilt

§ 1.3 Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for delfelt A. I denne skal det dokumenteres at tilstrekkelige solforhold oppnås, både på private og felles uteområder.

§ 1.4 Bebyggelse

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor regulerede byggegrenser. I område A tillates det terrassert blokkbebyggelse, og i område B eneboligbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse, med inntil en kjellerleilighet per hovedboenhet der terrengmessige forhold mulig- gjør dette. Bebyggelsen skal støyskjermes iht. Miljøverndepartementets rundskriv. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

§ 1.5 Beregning av T-BRA

Arealer som ligger helt eller delvis under terreng, og balkonger og terrasser uten overdekning, skal ikke legges til bruksarealet (T-BRA).

§ 1.6 Plassering av offentlige elementer og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele planområdet, men ikke nærmere lekeplasser enn 30 meter. Nettstasjon med tilfredsstillende adkomst og ventilasjon må være avklart med Lyse nett før byggesøknad fremmes for område A og i områder for offentlige bygninger.

§ 1.7 Miljø og avfallshåndtering

Utearealene skal opparbeides med mest mulig grønne arealer, buskvegetasjon, trær og belegg, slik at de gis en estetisk tiltalende utforming. I område A skal det legges til rette for felles avfallshåndtering.

§ 1.8 Lek og opphold

I område A og B skal det være en sandlekkeplass på minimum 200 m² per 25 boenhet. Denne skal ligge maksimalt 100 meter fra boligene. Sandlekkeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 1.9 Parkering

I område A skal parkeringsanlegg etableres under bakkenivå. Det skal være 1,5 parkerings- plass per boenhet til individuell parkering. Gjesteparkering tilsvarende 0,5 biloppstillings- plass per boenhet kan etableres i felles parkeringsanlegg på bakken. Fellesanlegg på bakkenivå kan fordeles på flere steder i byggeområdet.

I område B skal det etableres to biloppstillingsplasser per hovedboenhet og to biloppstillingsplasser per sekundærboenhet på egen grunn. Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før boenhetene tillates tatt i bruk. Det skal tilrettelegges for minst en sykkel-parkeringsplass per boenhet i begge områdene.

OMRÅDE FOR BOLIGER**§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven**

Søknad om tillatelse skal skje på kart i målestokk minst 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med adkomst, parkering for bil og sykkel, terrengbehandling, belegg, steinmur og levegger over 0,7 meter, plass til renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning o.a. For område B kreves det samlet byggemelding før utbygging.

Søknad om tillatelse skal redegjøre for energi-, material- og fargebruk, og det skal legges vekt på at områdene får en enhetlig bruk av materialer og farger. Det skal også gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene. Søknaden skal også beskrive støymessige skjermingstiltak.

2.2 Område A og B - byggehøyder, utnyttelsesgrad m.m.

I område A tillates det terrassert blokkbebyggelse i inntil 3+1 etasje, der den fjerde etasjen skal være maksimalt 75 % av underliggende etasje. Det tillates balkonger inntil 1,5 meter ut fra bygningskroppen. Største tillatte byggehøyde i meter er 12,5 målt fra topp gulv, som er definert på plankartet til 10,0 meter. Enkeltelementer som tårn, piper og deler av bygninger kan tillates utover disse høydene. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) i område A er 125 prosent. Det skal være minst seks boenheter per dekar i område A.

I område B tillates det eneboligbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse, med inntil en kjellerleilighet per hovedboenhet der terrengmessige forhold muliggjør dette. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur. Det tillates maksimum 45 grader takvinkel. Møneretningen skal legges i husets lengderetning. Takoppbygg tillates bare i 50 prosent av takflatens lengde- retning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) i område B er 60 prosent.

§ 2.3 Terrengbearbeidelser

Kommunen skal fastsette maksimalt tillatt høyde på topp grunnmur i forhold til de stedege terrengforholdene, slik at husene får en harmonisk høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, og utenfor stor del av sokkeletasje over terreng. På tomter hvor terrenget skråner så mye at terrenget på byggets nedside kommer maksimum 0,5 meter over golv i underetasje, kan det tillates hybelleilighet i byggets sokkeletasje i tillegg til hovedleiligheten. Dette skal skje under forutsetning av at det avsettes tilstrekkelig areal for garasjer, gjeste- parkeringsplasser og tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt for beboerne. Eventuell sokkelleilighet tillates ikke fradelt boligene ved seksjonering.

§ 2.4 Garasje

Garasje/carport tillates bare etablert i område B og kan tillates å overskride regulert byggegrense. Garasje/carport skal stå minst 5,0 meter fra vegkant i tilfeller der møneretningen står vinkelrett på vegkanten. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant. Garasje/carport skal byggemeldes sammen med bolig. Garasjer kan oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m² og mønehøyde ikke over 4,0 meter. Garasjer kan tillates sammenbygd med boligen. Garasje sammenbygd med bolighus skal ha flatt tak/dekke.

§ 3. OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Områder regulert som offentlige bygninger kan benyttes til parkeringsplass, etablering av nye idrettsbygg og idrettsanlegg, uteområde e.l. Eventuelle parkeringsplasser på området skal utfomles på en trafiksikker og estetisk tiltalende måte.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal opparbeides med veger, gang- og sykkelveger og annen veggrunn (rabatt) etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg.

Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor planområdet.

§ 5. FRIOMRÅDER

Lekeplasser, gangveger, installasjoner og anlegg som bidrar til å øke bruken av området skal tillates.

§ 6. FAREOMRÅDER

Arealer under høyspentlinjen må ha minsteavstand i henhold til forskrifter for elektriske anlegg. I ugunstigste tilfelle seks meter over mark og syv meter over veg/parkeringsplass. Ved arbeid nærmere enn 30 meter fra linjen må Lyse nett kontaktes for å vurdere sikkerhetstiltak.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

I områder regulert som frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Det tillates ikke plantet busker eller vegetasjon som kan bli høyere enn 0,5 meter i ferdig utvokst tilstand.

**ORDENSREGLER
FOR
Skadbergveien 8, 6, 4, og 2**

Vedtatt på årsmøtet 27.03.17 – revidert på årsmøtet 21.06.21, årsmøtet 28.03.2022 og på
ekstraordinært årsmøte 04.07.2022.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging o.l., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Det er forbudt å røyke i svalgangene. Røyking kan foregå ved sykkelstativ hvor det blir montert opp askebeiger. Sneiper skal kastes i askebeiger (ikke på bakken, rør/kummer e.l.)

Parkeringsplasser i garasjeanlegg skal kun brukes til parkering av bil, moped, MC eller sykkel. Det er ikke lov å bruke parkeringsplass som oppbevaringsplass.

Alle gjenstander må sikres, f.eks bord, stoler, grill, blomsterpotter, dvs alt som vinden kan ta.

Det er forbud mot å sette opp trampoline på private arealer og fellesarealer (nytt punkt 04.07.22)

5. Grilling

Grilling kan kun skje ved elektrisk- eller gassgrill i sameiet. Dette gjelder både på egne uteområder og alle fellesområder.

6. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

7. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp-skraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

Årsoppgjør 2023

SAMEIET SKADBERGVEIEN

ORG.NR 917 813 485

ÅRSREGNSKAPET 2023

Sameiet Skadbergveien
Org.nr 917 813 485

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsbereting

Resultatregnskap

Sameiet Skadbergveien

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Driftsinntekter og -kostnd.					
Driftsinntekter					
Innbetalte felleskost2		1 863 358	1 846 368	1 854 252	1 846 368
Annen driftsinntekt 3		95 436	16 802	0	0
Sum driftsinntekter		1 958 794	1 863 170	1 854 252	1 846 368
Driftskostnader					
Lønnskostnad 4		68 460	68 460	68 460	68 460
Strøm fellesområder		0	118 084	156 000	85 800
Gass		5 802	83 743	1 284	31 173
Kommunale avgifter		282 034	234 039	265 161	264 500
TV og internett		215 280	53 820	215 280	215 280
Drift og vedlikehold 5		570 259	677 890	426 082	410 000
Annen driftskostnad6		391 477	601 756	346 335	360 700
Revisjonshonorar		9 000	500	10 500	8 500
Forretningsførerhonorar		120 938	76 595	103 314	109 182
Konsulenthonorar 7		29 985	97 146	11 500	18 000
Forsikring		163 012	187 845	176 292	175 842
Sum driftskostnader		1 856 248	2 199 878	1 780 208	1 747 437
Driftsresultat		102 547	-336 708	74 044	98 931
Finansinntekter og -kostn.					
Annen renteinntekt		689	1 490	0	0
Annen finansinntekt		31 847	0	30 000	0
Annen rentekostnad		18 650	14 790	9 039	10 660
Resultat av finansposter		13 886	-13 300	20 961	-10 660
Årsresultat 8		116 433	-350 008	95 005	88 271

Balanse			
Sameiet Skadbergveien			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		99 378	240 529
Andre kortsiktige fordringer		276 029	133 630
Sum fordringer		375 407	374 159
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 661	194 043
Sum bankinnskudd		150 661	194 043
Sum omløpsmidler		526 068	568 202
SUM EIENDELER		526 068	568 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		186 382	69 949
Sum egenkapital	8, 9	186 382	69 949
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån i DNB	10	146 931	344 106
Sum annen langsiktig gjeld		146 931	344 106
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		155 619	149 695
Annen kortsiktig gjeld		37 135	4 453
Sum kortsiktig gjeld		192 755	154 147
Sum gjeld		339 686	498 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		526 068	568 202

Sola,
Styret i Sameiet Skadbergveien

Ronald Nicolaisen
styreleder

Maren Myhre
styremedlem

Anders Klingsheim
styremedlem

Sefbo Forvaltning AS
Forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper - små foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Note 2 Innbetalte felleskostnader

	2023	2022
Innbetalte felleskostnader	1 636 673	1 631 088
TV og internett	215 280	215 280
Parkering	11 405	0
SUM FELLESKOSTNADER	1 863 358	1 846 368

Note 3 Andre inntekter

	2023	2022
Viderefakturerings boligselskaper	5 656	0
Lading EL-bil	53 880	14 355
Andre driftsinntekter	35 900	2 448
SUM FELLESKOSTNADER	95 436	16 802

Note 4 Styre og personalkostnader

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
SUM LØNNKOSTNADER	68 460	68 460

Sameiet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 5 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	240 396	646 497
Vedlikehold VVS - rør o.l	51 590	0
Elektro	51 078	3 910
Uteområdet	10 876	1 538
Heis	67 338	9 013
Strøing og brøyting	11 493	13 202
Vedlikehold fellesanlegg	137 489	3 731
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	570 259	677 890

Note 6 Andre driftskostnader

	2023	2022
Vaktmesterkontrakt	153 485	161 405
Renhold	57 771	55 849
Vindusvask	31 087	15 062
Månedslisens dataprogrammer	281	0
Leie og drift av dataprogrammer	19 831	0
Andre driftskostnader	20 435	0
Serviceavtaler	0	163 395
Brannalarm	89 340	21 476
Egenandel forsikringsskade	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	33 508
Inkassokostnader / purregebyr	0	553
Elektroniske fellesavtaler BATE	0	143 520
Porto og kopiering	0	3 046
Bankgebyrer, omkostninger o.l	8 831	3 942
Øreavrunding	3	1
SUM DRIFTSKOSTNADER	391 064	601 756

Note 7 Konsulentthonorar

	2023	2022
Tilleggstjenester forretningsfører	29 985	0
Honorar for økonomisk rådgivning	0	9 821
Honorar for juridisk bistand	0	63 925
Teknisk rådgivning	0	23 400
SUM DRIFTSKOSTNADER	29 985	97 146

Note 8 Note

	2023	2022
Opptjent egenkapital 01.01.	69 949	419 957
Årets resultat	116 433	-350 008
SUM EGENKAPITAL PR. 31.12	186 382	69 949

Note 9 Disponible midler

Sameiets disponible midler er de økonomiske midler som sameiet har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	414 054	419 957
Årets resultat	116 433	-350 008
+ Opptak lån	0	400 000
- Avdrag lån	197 175	55 894
ENDRING AV DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	-80 742	-5 902
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	333 312	414 054
Omløpsmidler	526 068	568 202
- kortsiktig gjeld	192 755	154 147
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	333 313	414 055

Note 10

Kreditor	DNB Sandnes
Låne nummer:	1636.50.97090
Låne type:	Annuitet
Effektiv rente:	4,47%
Opprinnelig lånebeløp	400.000
INNFRIELSESDATO	2026

	2023	2022
Saldo lån 01.01.	344 106	400 000
Avdrag	-197 175	-55 894
SALDO LÅN 31.12	146 931	344 106

Aktiv avd. Sandnes,
Rådhusgata 3,
4306 SANDNES

Dato: 29.04.2025

Deres ref.: 1412250080 Vår ref.: Svein Magne Gloppen

Saks. Nr: 5583

Eiendomsinformasjon

Sameiets navn	Sameiet Skadbergveien
Sameiets adresse	Skadebergveien 2/4/6/8 4050 SOLA
Org.nr.	917813485
Seksjonsnummer	23
Gardsnummer	33
Bruksnummer	882
Bolignummer	H0203
Gate	Skadbergveien 4, 4050 SOLA
Hustype	Eierseksjon
Eier / medeier	Eek, Marius Klungseth Skadbergveien 4, 4050 SOLA
Forsikringsselskap (Byggforsikring)	Protector Forsikring AS Forsikringsnummer 3740836-1.1
Styreleder i Sameiet Skadbergveien	Ronald Nicolaisen E-post: ronald.nicolaisen@gmail.com Mobil: 900 26 688
Diverse informasjon	Sameiet består av 60 seksjoner. Sameiet har avregning på energi varme og strøm varmt vann 1 gang i året. Se resultatregnskap for mere informasjon.
Felleskostnader med forfall den 20. hver mnd.	2 462,00 pr. mnd.
Formue og Fellesgjeld pr. 31.12.2024	Formue 11 239 Restgjeld 2 904
Lån	Sameiet har lån i DNB (lånenr. 1636.50.97090). Annuitetslån, 4 årlige terminer Restgjeld pr. 31.12.24: 135 833, rentesats 7,20% pa Nedbetalt i løpet av 2026 Seksjonens andel restgjeld lån: 2 062
Eierskiftegebyr Betales til PHM Forvaltning AS	6 570,- inkl. mva. Indeksreguleres hvert år
Meglerfirma:	Ryfylke Eiendomsmegling AS, Org. nr. 987031204 MVA
Saksbehandler i PHM Forvaltning AS	Svein Magne Gloppen Mobil: 466 11 735 E-post: forvaltning.vest@phm.no

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.



Sola kommune
Byggesaksseksjonen

Novaform AS
Jakob Askelandsvei 4

4314 SANDNES

Vår dato
09.02.2017
Saksbehandler
Gjertrud Weltzien

Vår ref.
Saksnr.: 14/3062-43
Deres ref.

Arkivkode
GNR 33/882

FERDIGATTEST

Tiltakets art: 4 boligblokker med 64 leiligheter, kontor med tilhørende parkeringskjeller og forstøtningsmurer
Byggestedsadresse: Skadbergveien 2, 4, 6 og 8, gnr. 33, bnr. 882
Tiltakshaver: Sola kommune, Virksomhet eiendom
Ansvarlig søker: Novaform AS

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 30.09.16. Videre vises det til tilsynsrapport datert 11.10.16 og til e-postkorrespondanse fra søker/tiltakshaver mht. utbedring av mangler etter tilsyn. I e-post fra tilsynsansvarlig i Sola kommune datert 09.02.17 er det bekreftet at påpekte mangler er utbedret og at det følgelig kan gis ferdigattest for tiltaket.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Eli Osaland Muis
Fungerende seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
Rådgiver

ostadresse	Telefon	E-post	Org.nr
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

Kopi:

Sola kommune, Virksomhet eiendom v/Magne Olav Bergesen
Rogaland brann og redning IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes
LEIV NES ARKITEKTER AS, Nedre Banegate 19, 4014 STAVANGER
Rogaland brann og redning IKS, Jærveien 107, 4318 SANDNES
Virksomhet kommunalteknikk, her
Matrikkelansvarlig, her

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



Sola kommune

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel) Sola kommune Virksomhet arealbruk P.b. 99, 4050 SOLA		Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
(3) Mottaker (navn og adresse)		(2) Dato
(4) Klageinstans Fylkesmannen i Rogaland P.b. 59 Sentrum 4001 STAVANGER		
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.		
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.	
Hvem kan De klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).	
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.	
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.	
Innholdet i klagen	De må presisere – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.	
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.	
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.	
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formøsegrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.	
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningsside, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.	
Særlige opplysninger		

X-0073 B (Godkj. 05-95) Elektronisk utgave

Nabolagsprofil

Skadbergveien 4 - Nabolaget Sande - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsenhallen Linje 42, 58, X77	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	9 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 6.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 10.9 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	9 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Sande Gård	15 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

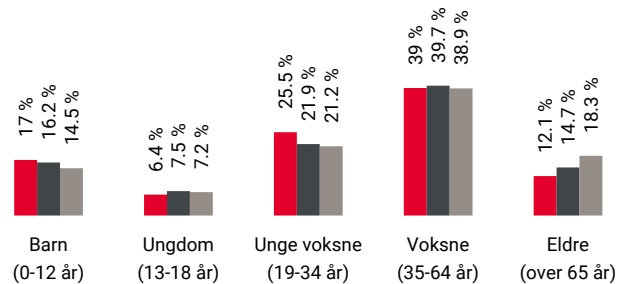
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sande	1 095	492
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sola barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km
The Childrens House barnehage (1-5 år) 166 barn	5 min 0.4 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	18 min 1.5 km
Coop Extra Sola Post i butikk	19 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 90/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

 Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Sport

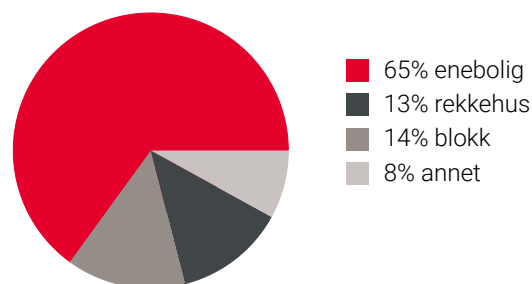
 Åsenhallen - flerbrukshall 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km

 Sola stadion 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

 Vår Energi Arena Forus 12 min 

 EVO Forus 6 min 

Boligmasse

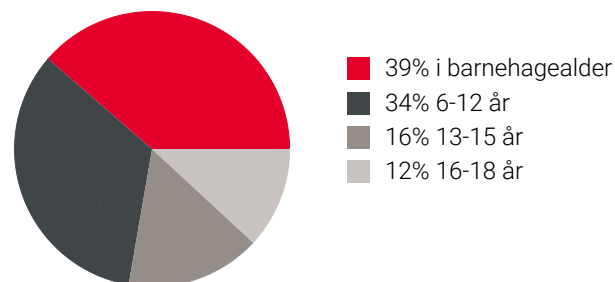


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 6 min 

 Boots apotek Sola 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

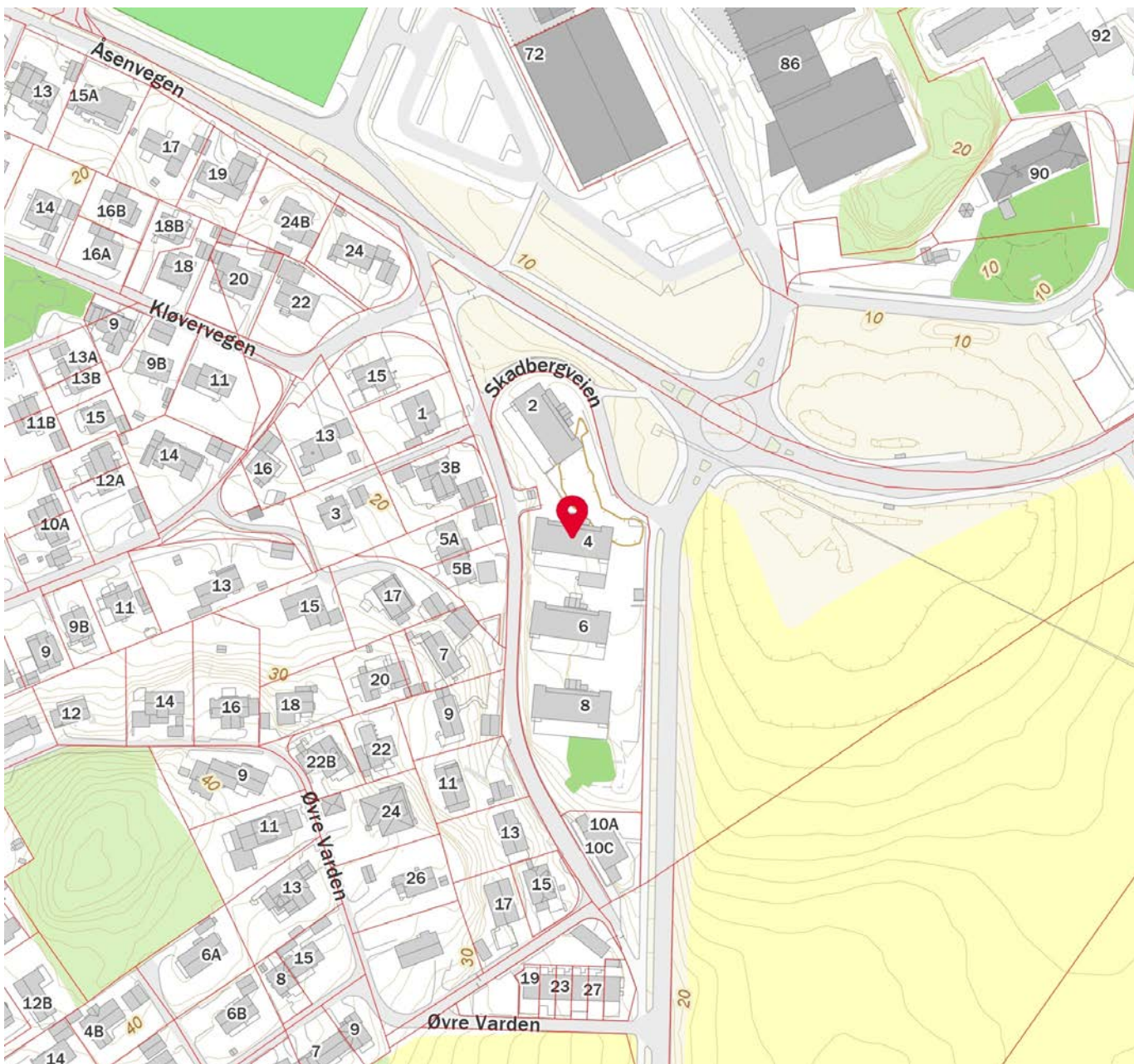
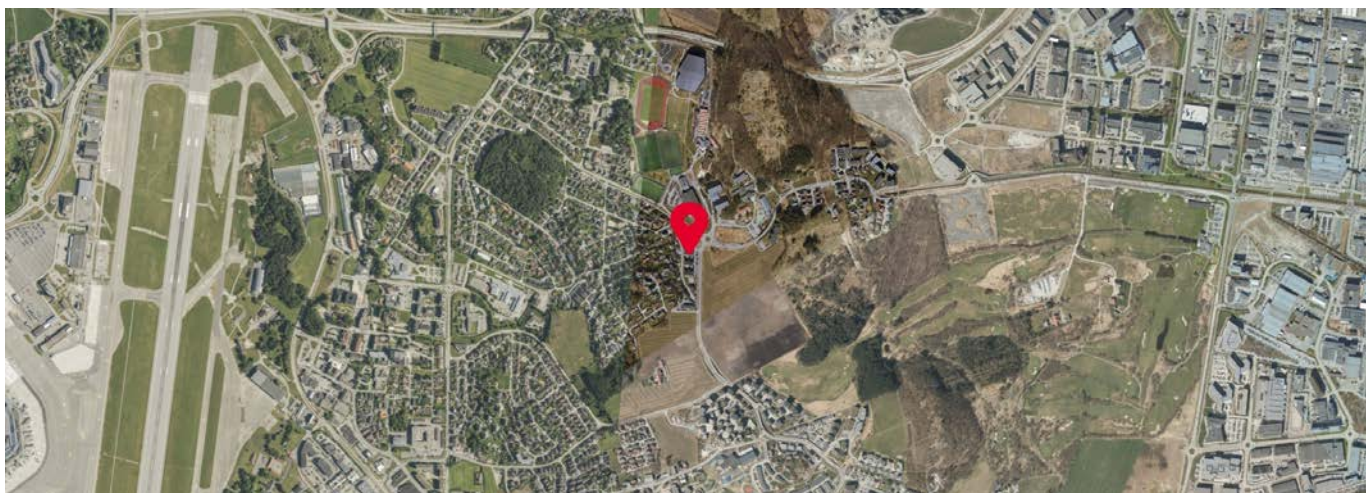


0% 43%

 Sande
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skadbergveien 4
4050 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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