



aktiv.

Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

**Attraktiv selveierleilighet med
mulighet for 2 soverom - Balkong
med gode solforhold - God
planløsning - Parkering**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762

E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Kevin Knutsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 56/61 kvm
Tomtstr.: 855.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 884
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1414260002

Attraktiv selveierleilighet med mulighet for 2 soverom - Balkong med gode solforhold

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Skadberg Allè 13D for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Praktisk og arealeffektiv planløsning med mulighet for ekstra soverom.
- Romslig stue med utgang til solrik balkong.
- Kjøkken i delvis åpen løsning med stuen.
- God takhøyde.
- Meget praktisk løsning med vaskerom i tilknytning til badet.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverommet.
- Veldrevet sameie.
- Parkeringsplass med opplegg til el.bil lader.
- Utvendig bod på 6 kvm.
- Meget attraktiv beliggenhet med kort avstand til butikker, idrettsanlegg, turmuligheter, arbeidsplasser, skoler og barnehager.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Formuesverdi	64
Fakturerte kommunale avgifter	65
Ferdigattest	66
Grunnkart	67
Vann og avløpskart	68
Reguleringsplan	73
Reguleringsbestemmelser	74
Boligopplysninger fra forretningsfører	80
Vedtekter for sameiet Skadberg Allè	83
Innkalling til årsmøte 2025	87
Protokoll fra årsmøte 2025	100
Tegninger	109
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 9 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

Eiet

Tomtestørrelse

855.1 kvm

Beliggenhet

Ettertraktet beliggenhet på Skadberg i Sola kommune. Her ligger man sentralt i regionen med kort avstand til Forus, Stavanger og Sandnes.

I kort avstand fra boligen har man skoler og barnehager, samt Solakrossen med flere restauranter, caféer, butikker m.m.

Fine turmuligheter har man også like i nabolaget med Kjerrbergtoppen som byr på en flott utsikt og er tilgjengelig for hele familien. Er du på jakt etter litt aktiv trening så kan lysløypen rundt Åsnuten (like bak stadion) være noe for deg. Idrettsanlegget like i nærheten med flere fotballbaner, håndballhaller (hvor Sola HK sine damer spiller sine kamper), turnhall og svømmehall.

Sola kan by på flotte sandstrender som Hellestø, Vigdel, Ølberg og ikke minst Solastranden.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter:

Utvendig:

Vinduer: Gilje vindu med 2-lags glass.

Dører: Ytterdør i malt utførelse m/ easy access kodelås og gilje balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sør vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Øst vendt balkong på 2 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra gang.

BOD

Utvendig uisolert bod BRA-e på 5 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Pultak som er belagt med papp.

Boddør i malt utførelse.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Det registreres noe svellinger i boddør, det ikke ertablert lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører

Det registreres knirk i dørterskel til balkongdør, balkongdør har sklidd ut av spor i nedre kant, svellinger i nedre kant på ytterdør og slittasje i balkongdør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å feste dørterskel på balkongdørfå balkongdør i spor nedre kant, overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader. Vurdere å bytte balkongdør og ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Overflater

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 5 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 5 mm. avvik i gang, målt fra ytterdør til vegg mot Vest. 8 mm. avvik på soverom, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 5 mm. avvik på soverom, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk (gang).? Det registreres også glipper mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurder utbedning av knirk og glipper mellom gulv / gulvlist.

Innvendige dører

Det registreres skade i nedre kant på skyvedør bad / vaskerom. Når denne døren er helt åpen slir den utav spor.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å utbedre listing / styreskinne på skyvedør og vurdere å bytte dørbord.

Etasje - Bad / vaskerom - Overflater Gulv

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Etasje - Bad / vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Etasje - Bad / vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det registreres lekkasje i dusjslange, manglende dysjer i dusjhode og fronter på baderomsmøbel er folierte ikke synlige for kontroll.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte dusjslange, bytte dusjhode og vurdere fjerning / kontroll av folie på fronter på baderomsmøbel.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin, avskallin på kjøkkenfronter og sprekk i nedre kant på blandebatteri.

Konsekvens/tiltak: Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer

Det registreres råteskader i vinduer stue, karm i vindu mot Sør har slidd ut, slitte vinduskarmer / lister og svellinger i vindusforing stue mot Sørøst.

Hjørnevindu er ikke utvendig kontrollert pga. manglende tilkomst og der er ikke åpne / lukkevindu, her registreres det svellinger i vindusforing.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må byttes og overflatebehandle slitte vinduskarmer, dette for å unngår flere råteskader.

Anbefaler også ytterligere kontroll av vindu i stue mot Sørvest som har svellinger i foringer, for å sjekke evt. råteskader og om vannet kommer utenifra. Evt. Tiltak må vurderes deretter.

TGIU

Varmesentral

Fjernvarmesystem er plassert i bod under felles trapp, dette er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde og derfor ikke tilstandsvurdert. Anbefaler service på anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukker fra 2006 er utgatt på dato, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 94 cm.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å kjøpe ny brannslukker, få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkeringsplass med opplegg til el.bil lader. Ellers gode parkeringsmuligheter for gjester.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 78610342

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme fra Lyse. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverommet.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 693 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 695 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 512 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 771 977 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 087 909 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 000

Velforening

Pliktig medlemskap i Skadberg velforening.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett fra Altibox, bygningsforsikring, fremtidig vedlikehold, drift og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel fellesformue

Kr 32 691

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Organisasjonsnummer

992207841

Om sameiet

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det fremkommer ingen restriksjoner mot dyrehold i sameiets vedtekter. Husordensregler er ikke fastsatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 884, seksjonsnummer 8 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/884/8:

11.10.2007 - Dokumentnr: 815416 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

11.10.2007 - Dokumentnr: 815416 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Get AS

Org.nr: 919 394 056

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

11.10.2007 - Dokumentnr: 815416 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

13.12.2006 - Dokumentnr: 623966 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.04.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. reguleringsplan for Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B. PlanID: 0353, vedtatt: 08.09.2005.

Iflg. kommuneplan for Sola 2023-2040 ligger eiendommen i hensynssone H130 (byggeforbud samferdselsobjekt) og H220 (gul støysone).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har 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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola, organisasjonsnummer 987031204
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA

Salgsoppgavedato

30.01.2026





Leiligheten har en innbydende entrè med duse vegger og god plass til yttertøy og sko.



Det er gjennomgående parkett på alle gulv, med unntak av badet.



Videre kommer du inn til en romslig og hyggelig stue.



Stuen har gode møbleringsmuligheter og er et godt utgangspunkt for de fleste stiler.









Fra stuen er det utgang til koselig balkong.



Trivelig balkong med god plass til sittegruppe.



Sør-vest vendt beliggenhet sikrer optimale solforhold.



Fra stuen går trapp opp til hems som gir ekstra og fleksibel plass.



Praktisk hems



Spiseplass i nær tilknytning til kjøkkenet.

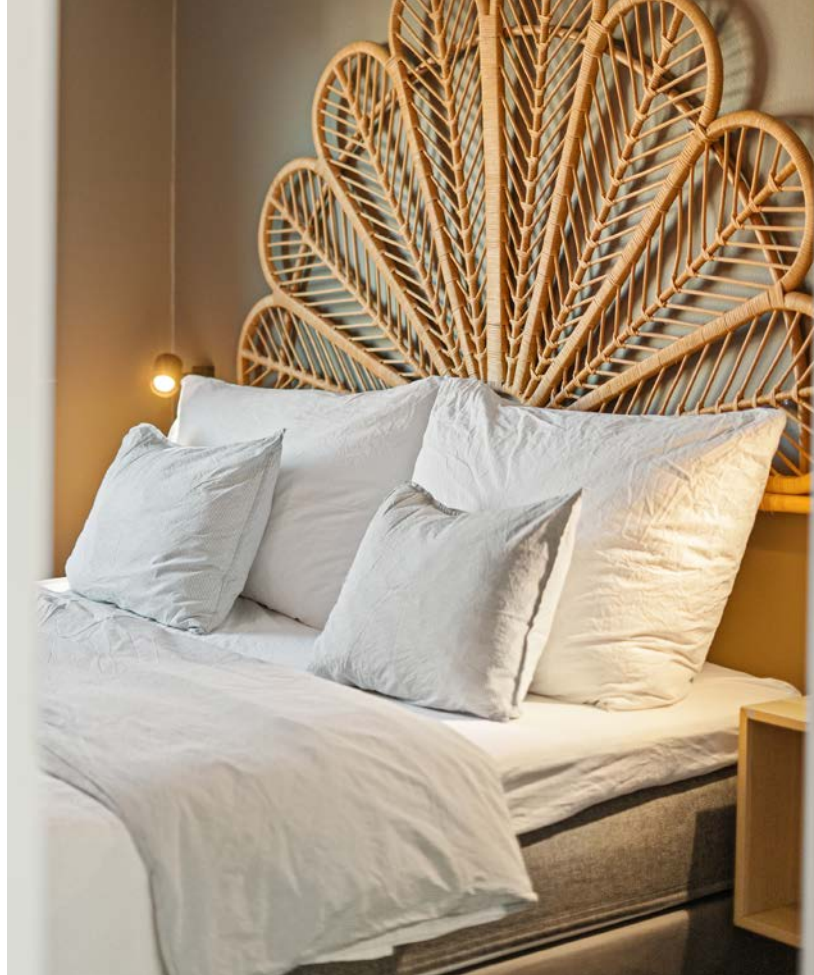


Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, men er praktisk skjermet bak vegg.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, hvite fronter og pene mosaikkfliser over benk.

Soverommet er romslig og malt i en lun fargetone, med stort garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass.





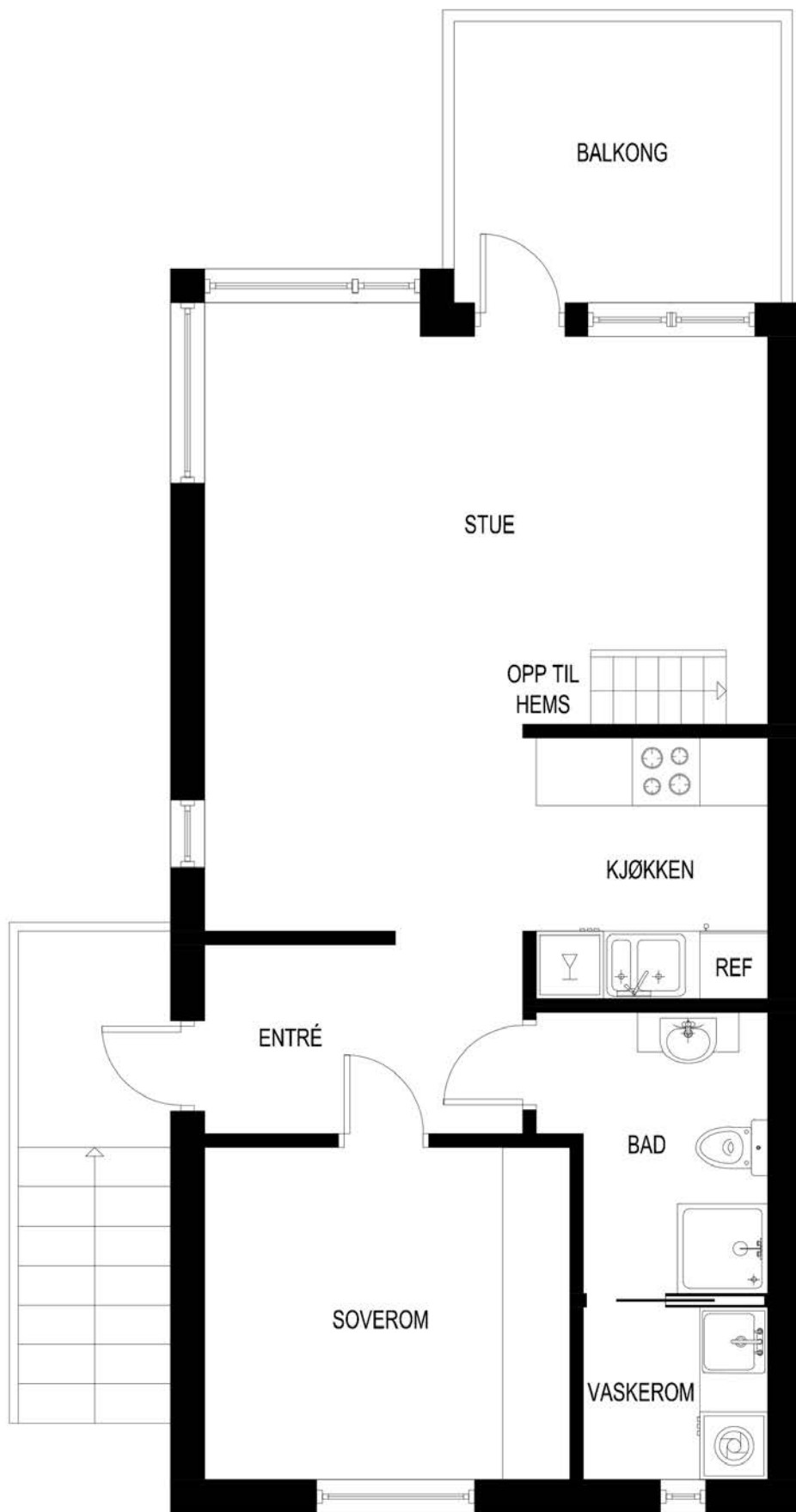
Her finner du sort servant med skap og tilhørende speilskap, samt dusj med innfellbare glassdører.



Fra badet er det adkomst til et meget praktisk vaskerom.



Badet er romslig og helfliset med mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegg.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Skadberg alle 13D , 4051 SOLA



SOLA kommune



gnr. 32, bnr. 884, snr. 8

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



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1030

Referansenummer: EV4617

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater. Bratt hemstrapp uten rekkverk og lavt rekkverk på hems.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med stedstøpt plate på mark og etasjeskiller i tre.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Pultak som er belagt med papp.

Gilje vindu med 2-lags glass.

Gilje balkongdør med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse m/ easy access kodelås.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Sør vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Øst vendt balkong på 2 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra gang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad / vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom

Fliser på gulv, vegger og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt fra vaskeromsdel bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Unipex rør i rør system og vannfordelerskap er plassert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad / vaskerom og kjøkken.

Vannbåren gulvvarme på bad / vaskerom.

Fjernvarmesystem er plassert i bod under felles trapp, dette er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde og derfor ikke tilstandsvurdert. Anbefaler service på anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Ferdigattest datert 23.04.2007.

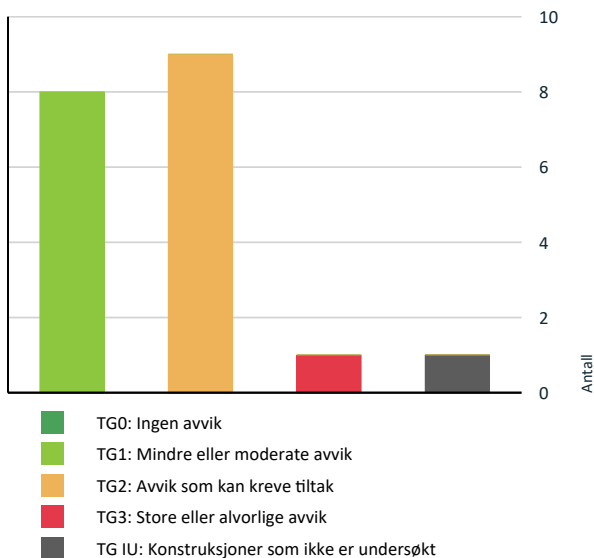
Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

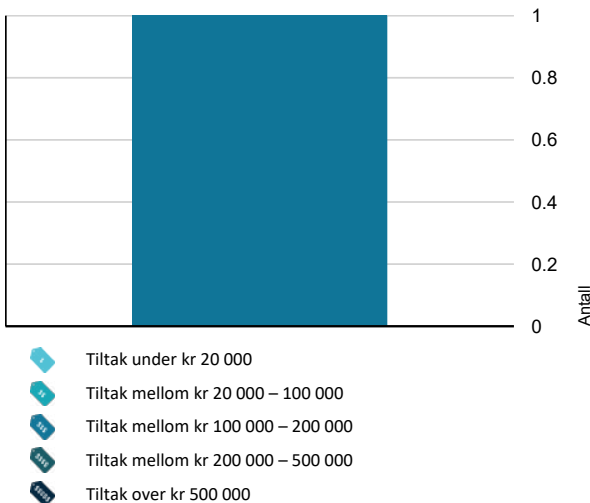
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper og bod.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskader i vinduer stue, karm i vindu mot Sør har slidd ut, slitte vinduskarmer / lister og svellinger i vindusforing stue mot Sørøst.

Hjørnevindu er ikke utvendig kontrollert pga. manglende tilkomst og der er ikke åpne / lukkevindu, her registreres det svellinger i vindusforing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres knirk i dørterskel til balkongdør, balkongdør har slidd ut av spor i nedre kant, svellinger i nedre kant på ytterdør og slittasje i balkongdør. Pga. manglende vedlikehold.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 5 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 5 mm. avvik i gang, målt fra ytterdør til vegg mot Vest. 8 mm. avvik på soverom, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 5 mm. avvik på soverom, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk (gang). Det registreres også glipper mellom gulv og gulvlister.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skade i nedre kant på skyvedør bad / vaskerom. Når denne døren er helt åpen slir den utav spor.



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres lekkasje i dusjslange, manglende dysjer i dusjhode og fronter på baderomsmøbel er folierte ikke synlige for kontroll.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin, avskallin på kjøkkenfronter og sprekk i nedre kant på blandebatteri.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

I følge Sola kommune

Anvendelse**Standard****Vedlikehold**

UTVENDIG

! TG 3 Vinduer

Gilje vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i vinduer stue, karm i vindu mot Sør har slidd ut, slitte vinduskarmer / lister og svellinger i vindusforing stue mot Sørøst.

Hjørnevindu er ikke utvendig kontrollert pga. manglende tilkomst og der er ikke åpne / lukkevindu, her registreres det svellinger i vindusforing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader må byttes og overflatebehandle slitte vinduskarmer, dette for å unngå flere råteskader.

Anbefaler også ytterligere kontroll av vindu i stue mot Sørvest som har svellinger i foringer, for å sjekke evt. råteskader og om vannet kommer utenifra. Evt. Tiltak må vurderes deretter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Dører

Ytterdør i malt utførelse m/ easy access kodelås og gilje balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres knirk i dørterskel til balkongdør, balkongdør har sklidd ut av spor i nedre kant, svellinger i nedre kant på ytterdør og slittasje i balkongdør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å feste dørterskel på balkongdørfå balkongdør i spor nedre kant, overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader. Vurdere å bytte balkongdør og ytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Øst vendt balkong på 2 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad / vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 5 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 5 mm. avvik i gang, målt fra ytterdør til vegg mot Vest. 8 mm. avvik på soverom, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 5 mm. avvik på soverom, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk (gang). Det registreres også glipper mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurder utbeding av knirk og glipper mellom gulv / gulvlist.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skade i nedre kant på skyvedør bad / vaskerom. Når denne døren er helt åpen slir den utav spor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre listing / styreskinne på skyvedør og vurdere å bytte dørblad.



VÅTROM

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

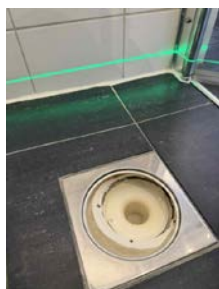
- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres lekkasje i dusjslange, manglende dysjer i dusjhode og fronter på baderomsmøbel er folierte ikke synlige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte dusjslange, bytte dusjhode og vurdere fjerning / kontroll av folie på fronter på baderomsmøbel.

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskeromsdel bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebeater, fliser mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin, avskallin på kjøkkenfronter og sprekk i nedre kant på blandebeater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Unipex rør i rør system og vannfordelerskap er plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad / vaskerom og kjøkken.

TG IJ Varmesentral

Fjernvarmesystem er plassert i bod under felles trapp, dette er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde og derfor ikke tilstandsvurdert. Anbefaler service på anlegget.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad / vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 Nybygg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2015, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Brannslukker fra 2006 er utgatt på dato, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 94 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å kjøpe ny brannslukker, få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

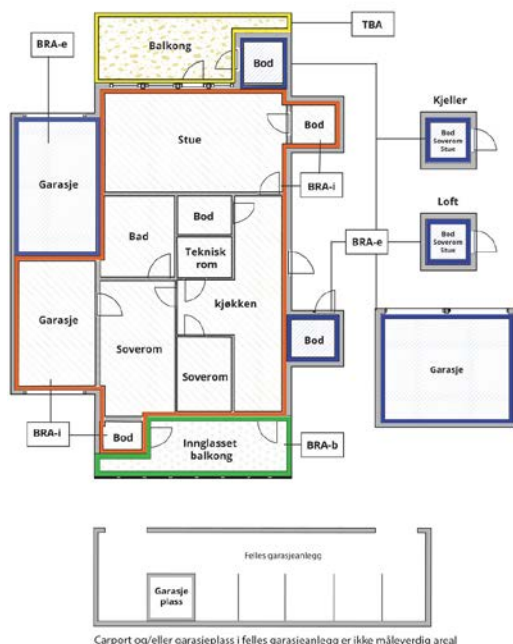
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	56			56	9		56
Hems						6	6
SUM	56				9	6	62
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad / vaskerom, gang / stue, soverom, kjøkken		
Hems	Åpen hems		

Kommentar

Takhøyde målt i 2 etg. 2,31 mtr. - 3,39 mtr. og hems 0,81 mtr. - 1,19 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 23.04.2007.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Kevin Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	884		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skadberg alle 13D							
Hjemmelshaver							
Knutsen Kevin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Skadberg Sør i Sola kommune.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Utvendig bod

Byggeår

2007

Kommentar

I følge Sola kommune

Standard

Normal

Vedlikehold

Vedlikehold må påberegnes

Beskrivelse

Utvendig uisolert bod BRA-e på 5 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Pultak som er belagt med papp.

Boddør i malt utførelse.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Det registreres noe svellinger i boddør, det ikke etablert lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kevin Knutsen

Boligen

Skadberg Alle 13D
4051 Sola

1124-32/884/0/8

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vinduskarm i stuen har ifra før jeg overtok leiligheten , fått vann på seg. Tok kontakt med takstmann om dette men sa at dette ikke hadde noe med lekkasje i vindu men nok kom ifra type vanning av planter som nok stod i vinduskarm. Har ikke utbedret noe med dette og det har heller ikke blitt noe endringer der som tilsier forverring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250363

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

24365751

Gårdsnummer

32

Bruksnummer

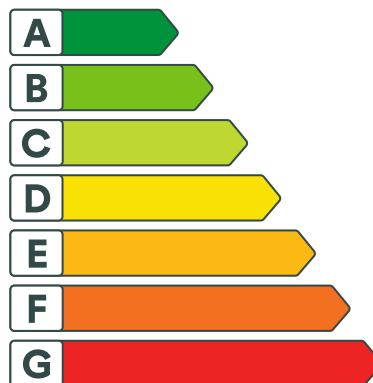
884

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

105,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

97,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 196 kWh



Skadberg alle 13D, 4051 SOLA



Detaljering

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



Skadberg alle 13D, 4051 SOLA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Skatteetaten

Dato
23.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1124 SOLA

Gnr 32 Bnr 884 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 771 977
Som sekundærbolig:	kr 3 087 909

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



AKTUELLE GEBYRER



Avtale: 7942

Eier: Knutsen Kevin

32/884/0/8

Regn.mottaker: Knutsen Kevin

2026

Ordrenr: 576590

18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/8	0	40,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	55,00	m2	19,33	1/1	0	102,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	55,00	m2	25,00	1/1	0	132,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/8	0	8,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 595,00	1/8	0	34,00
822	Papiravfall 660 l	1,00	Stk	2 536,00	1/8	0	33,00
812	Restavfall 660 l	1,00	Stk	7 413,00	1/8	0	97,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00

626,00

Ordrenr: 585664

26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	55,00	m2	19,33	1/1	0	102,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/8	0	40,00
812	Restavfall 660 l	1,00	Stk	7 413,00	1/8	0	97,00
822	Papiravfall 660 l	1,00	Stk	2 536,00	1/8	0	33,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 595,00	1/8	0	34,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	55,00	m2	25,00	1/1	0	132,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/8	0	8,00

626,00

Arealbruk

Byggmester Hersdal AS
Tjåland

4342 UNDHEIM

Vår dato
23.04.2007
Saksbehandler
Eli Osaland Muis tlf. 51653300

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

Arkivkode
BAB 32/884

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Skadberg Allè 13 A, B, C og D, gnr. 32 bnr.884
Tiltakets art: Boligbygg med 4 leiligheter
Tiltakshaver: Byggmester Hersdal AS
Ansvarlig søker: L S Bygg AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 16.04.07.

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk

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

Grunnkart

Adresse: Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/884/0/8

Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

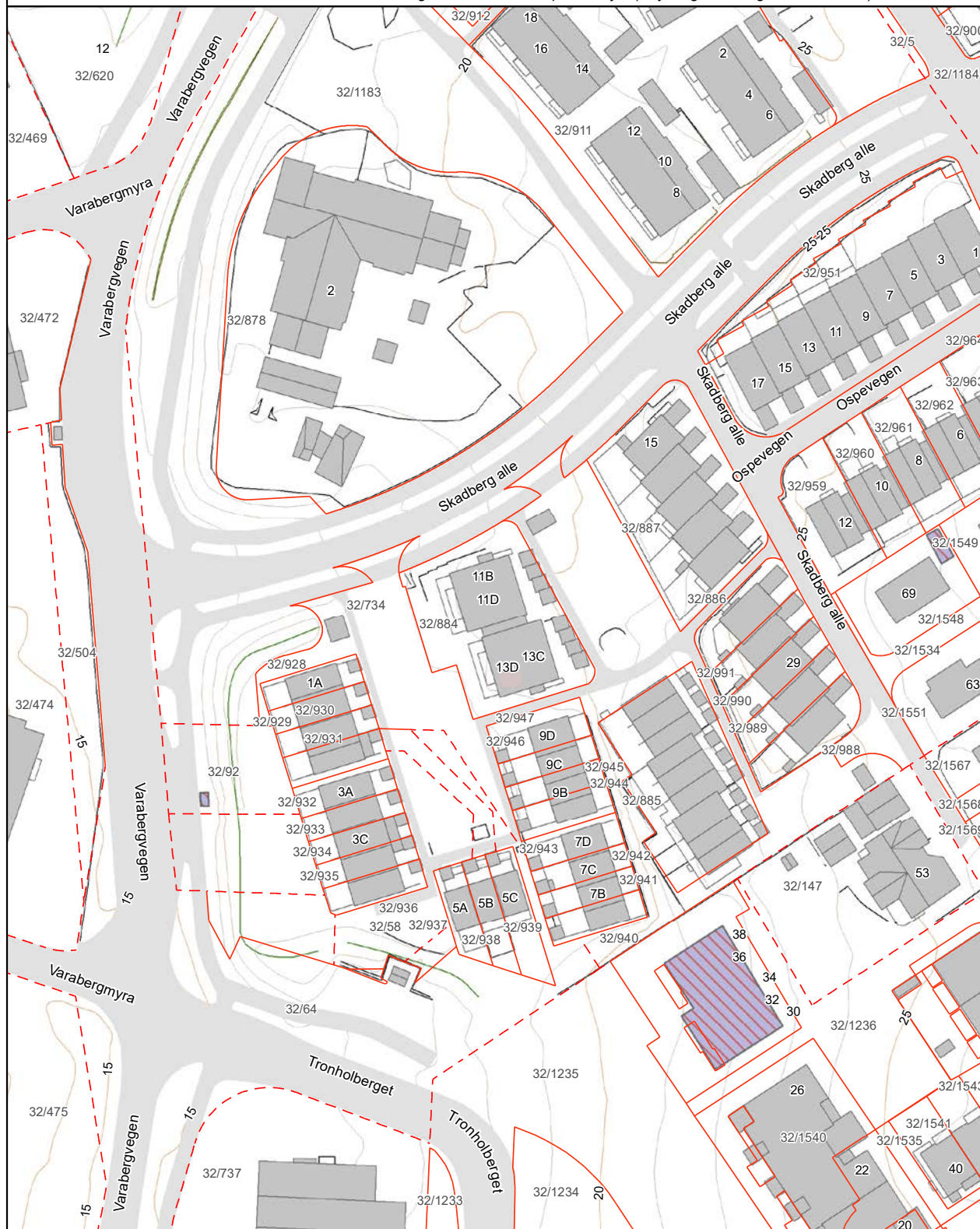
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vann- og avløpskart

Sola
kommune



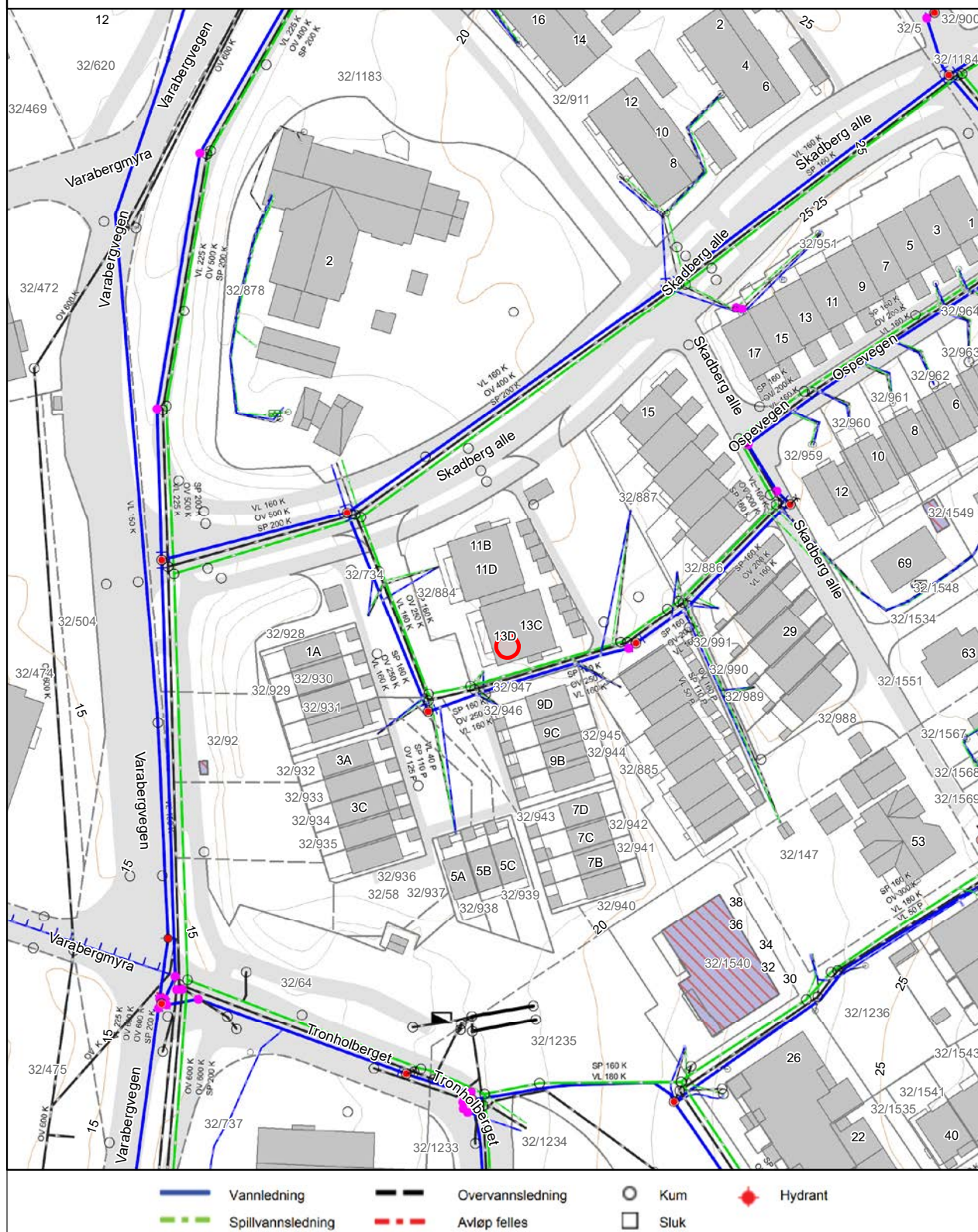
Adresse: Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/884/0/8

Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Adresse: Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/884/0/8

Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	32	Bruksnr	884	Festenr	0	Seksjonsnr	8
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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

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	855.93 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	855.93 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	855.93 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0353	
Navn	Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/08/2005 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0353.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	640 - Frisiktsone
	Areal	0.03 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal
	Areal	0.02 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	854.05 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.07 kvm
	Feltnavn	
	Regform	730 - Felles parkeringsplass
	Areal	1.75 kvm
	Feltnavn	
	Regform	720 - Felles gangareal

Kommuneplan

Adresse: Skadberg alle 13D, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/884/0/8

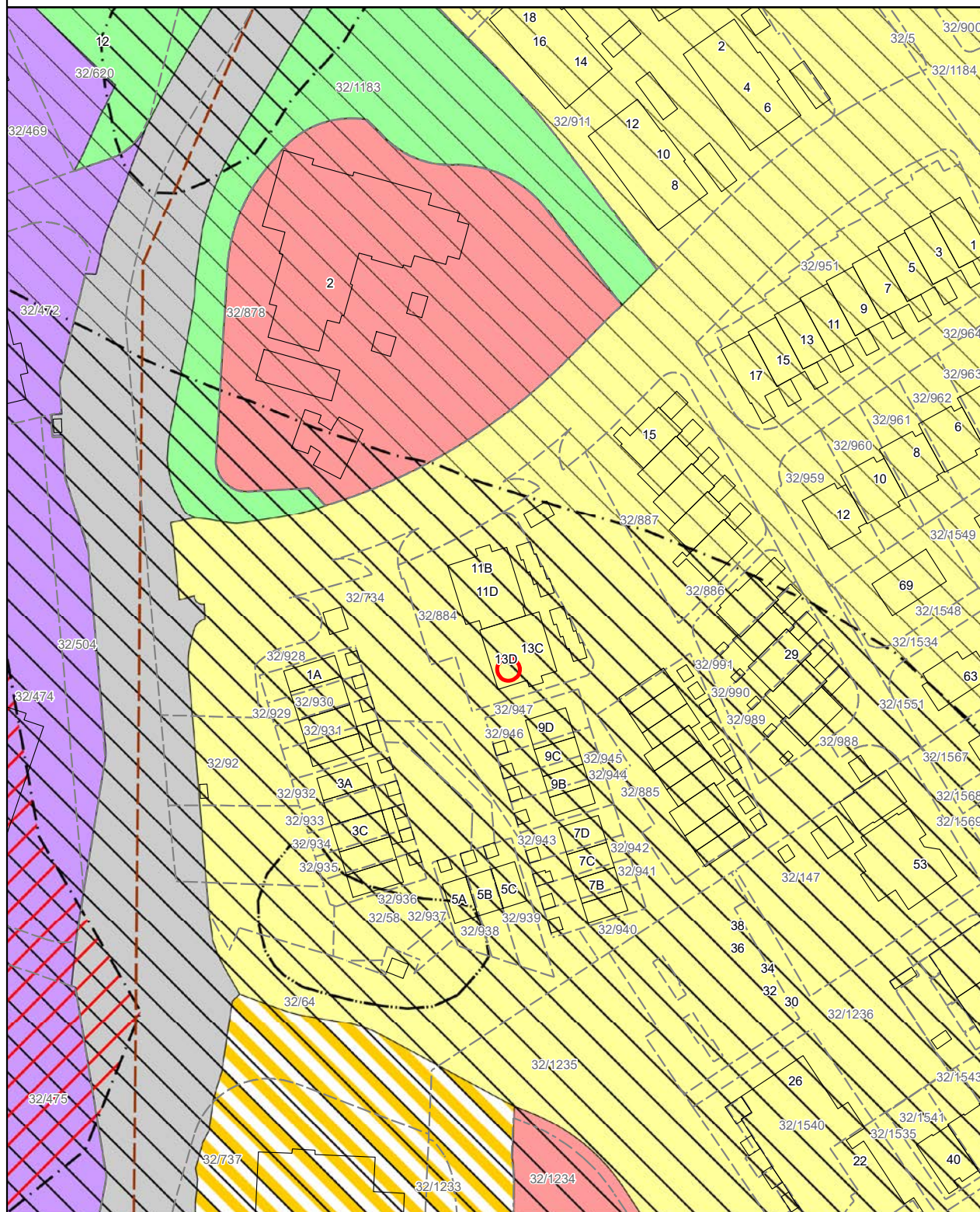
Dato: 2026-01-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola
kommune



Ikrafttredelsesdato: 8.9.2005



Reguleringsplan for Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt B

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0353

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 ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

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

- boliger med tilhørende anlegg
- område for offentlige bygninger

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

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområder

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

- frisiktsone ved veg

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

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

FELLESBESTEMMELSER**§ 1.01**

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

§ 1.02 Rekkefølgekrav

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

§ 1.03 Bebyggelse

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

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

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

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

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

§ 1.04 Parkering

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

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

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet.

BOLIGER**§ 2.01 Delfelt B 9,0 daa**

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

§ 2.02 BB1 rekkehus

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

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

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

§ 2.03 BB2 rekkehus

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

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

§ 2.04 BB3 rekkehus

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

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

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

§ 2.05 Fellesområder for BB1, BB2, BB3

BF1 felles gangareal

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

BP1 felles parkeringsplass

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

BL1 felles lekeareal

BL1 er felles lekeareal for BB1, BB2 og BB3.

BG felles grøntanlegg

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

BS1 søppelhus

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

§ 2.06 BB4 leilighetshus

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

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

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

§ 2.07 BB5 rekkehus

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

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

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

§ 2.08 BB6 rekkehus

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

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

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

§ 2.09 BB7 rekkehus

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

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

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

§ 2.10 Fellesområder for BB4, BB5, BB6 og BB7BF2 felles gangareal

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

BP2 felles parkeringsplass

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

BL2 felles lekeareal

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

BG felles grøntanlegg

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

BS2 og BS3 søppelhus

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

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 3.01 Nettstasjon

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

SPESIALOMRÅDER

§ 4.01 Frisiktsone ved veg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 23.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Skadberg All 11 og 13	V ³ r ref.: 1968/8
Skadberg alle 13 D	Type: Eierseksjonssameie
4051 SOLA	Eiere: Kevin Knutsen
Organisasjonsnr: 992 207 841	Seksjonsnr: 8

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 500

Felleskostnader: Felleskostnader

2 500

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henriette Heng
Adresse: Skadberg Alle 11B
Postnr/-sted: 4051 SOLA
Telefon: Mob.: 99322693
E-post: sa11-13@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.01.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 418
Annen formue:	32 691	Utgifter:	1		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 8		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2006
G³ rds/bruksnr: 32/884 - seksjon:8
Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78610342
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei	BRA	55
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 55
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 23.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Skadberg Allé 11 og 13	V ³ r ref.:	1968/8
Skadberg alle 13 D	Type:	Eierseksjonssameie
4051 SOLA	Eiere:	Kevin Knutsen
Organisasjonsnr: 992 207 841		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameie med 8 seksjoner.
- Alle har en utvendig parkeringsplass.
- 8 gjesteparkeringplasser.
- Kommunaleavgifter blir sendt til hver enkelt.
- Altibox inkludert i fellesutgifter.
- Medlemskap i Skadberg velforening, hver enkelt blir fakturert direkte kr 1000,- pr³ r.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

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

Kap. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

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

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

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

Kap. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealet til det de er ment til eller vanlig brukt til. Sameierene har også en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, bod og terrasser som tilhører vedkommende seksjon. I tillegg vil sameierene ha eksklusiv bruksrett til det areal som etter seksjonsbegjæringen tillegges seksjonen.

Boligseksjonene skal kun nyttes til bolig.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre bruksenheter. Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Utvendige forandringer av bygningsfasader eller på eiendommen for øvrig så som oppsetting av terrasser, markiser, antenner, levegger, gjerder og lignende skal godkjennes av styret. Se også § 3-5, 2. ledd.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Se dog § 2-3 og 2-4.

Eierandel kan ikke skilles fra seksjonen.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjoner kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§ 2-3 Godkjenning av sameier og leietaker.

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

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

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

Arve Dalseth snr 3
D.S. 112805 snr 2
Gjert K. Gjert snr 7.
Jone Leidal snr 1

Opstein snr 4
Kenneth snr 5
Eivind Storgaard snr 6

Kap. 3 SAMEIEMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiemøte, mandat og innkalling.

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av April måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøter. Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberegning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet ved innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt.

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

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Godtgjørelse til styret og revisor.
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

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

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet.

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

Kap. 4 STYRET m. v

§ 4-1 Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder som velges særskilt.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper, dog slik at 2 eller 3 av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Sameiermøtet kan oppnevne valgkomité. *Styremedlemmer kompenseres alle med et honorar pålydende kr 1000,- pr år.*

§ 4-2 Styrets virksomhet.

Styremøtet ledes av styrets leder eller i dennes fravær av styrets nestleder. Styret skal sørge for *organisering/tilrettelegging* av vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende, jfr. Også § 5-3. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. I felles anliggender representerer styret sameierene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler: ugildhet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor.

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

Kap. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter.

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

- Ingen unntak.

-

§ 5-2 Innvendig vedlikehold.

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

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer.

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

§ 5-4 Vedlikeholdsforhold.

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

§ 5-5 Husordensregler.

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

§ 5-6 Forsikring.

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

§ 5-7 Eierseksjonsloven.

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

Sameiet Skadberg Allé

11 og 13



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

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

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 07.04.2025, kl. 18:00

Skadberg Alle

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Økning av fellesutgifter

6 Valg

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

Styret
Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Økning av fellesutgifter

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

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

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 253
Andre fordringer		2 000	2 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		270 362	163 064
Sum omløpsmidler		272 362	169 317
SUM EIENDELER		272 362	169 317

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lena Marie Houen
Styreleder

Mari Austerheim
Styremedlem

Endre Lien
Styremedlem

Henriette Heng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter fører i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

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

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

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

Note 3 - Arbeidskapital

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

Note 4 - Egenkapital

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

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

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Lena ledet møtet. Henriette var med leder ssom sekretær.

Vedtak:

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

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

siv sa ja til å signere

Vedtak:

_____Siv_____ ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vi startet og hadde full kommunikasjon gjennom hele møtet.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

årsregnskapet ble tatt opp.

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

hovedsakelig

* gå fra 4 styremedlemer til 3.

*Dugnad

*el-bil lader annelgg.

*øking av fellesutgifter.

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

5. Økning av fellesutgifter

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

endte opp med 2500 i fellesutgifter fra 1.1.2026

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Henriette takket ja til rollen som styreleder

Vedtak:

Henriette Heng ble valgt til leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

Vedtak:

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

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Henriette Heng valgt for 2 år i 2025

Nestleder : Siv Lilleland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Lena Marie Houen valgt for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Skadberg Allé 11 og 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 884, Seksjonsnr 8	Kommune:	1124 Sola
Adresse:		Grunnkrets:	503 Sande-Skadberg
Veiadresse:	Skadberg alle 13 D, gatenr 6020	Valgkrets:	1 Sentrum
(fra bruksenhet)	4051 Sola	Kirkesogn:	6070701 Sola
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.12.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/8
Arealkilde:				Areal felles tomt:	855,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 14.12.2006	Avgiver	1124/32/884	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1124/32/884/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skadberg alle 13 D	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.06.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	220,0	Igangset.till.:	26.06.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.04.2007
Oppvarming:		BRA totalt:	220,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	24365751			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		110,0		110,0				
H02	2		110,0		110,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

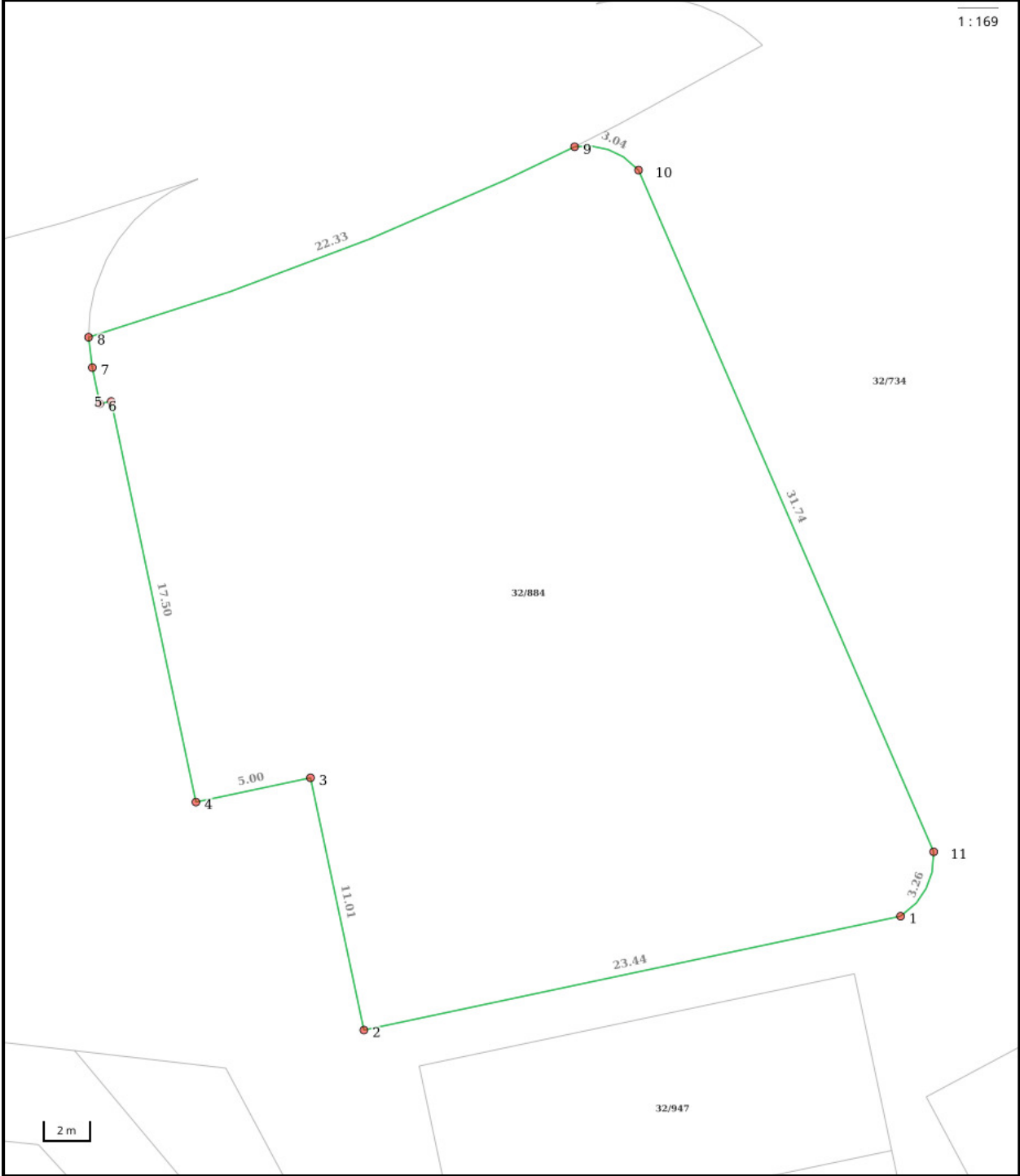
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdel |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

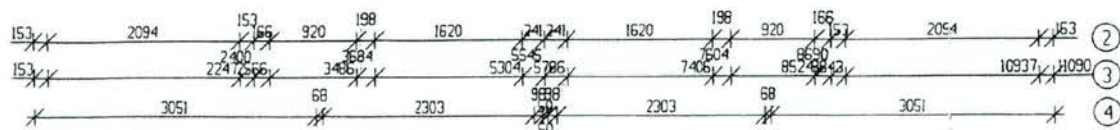
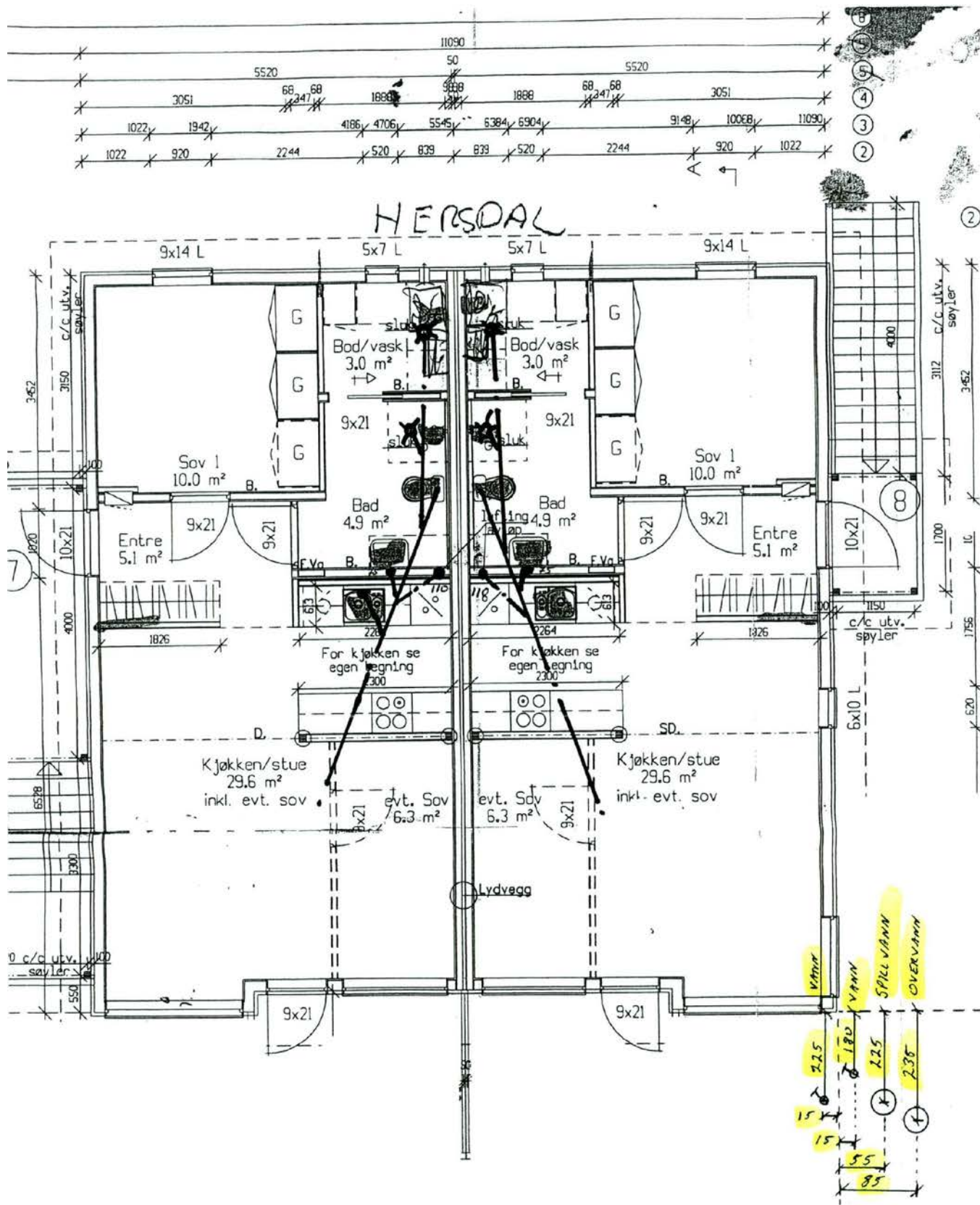
Areal og koordinater**Areal:** 855,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

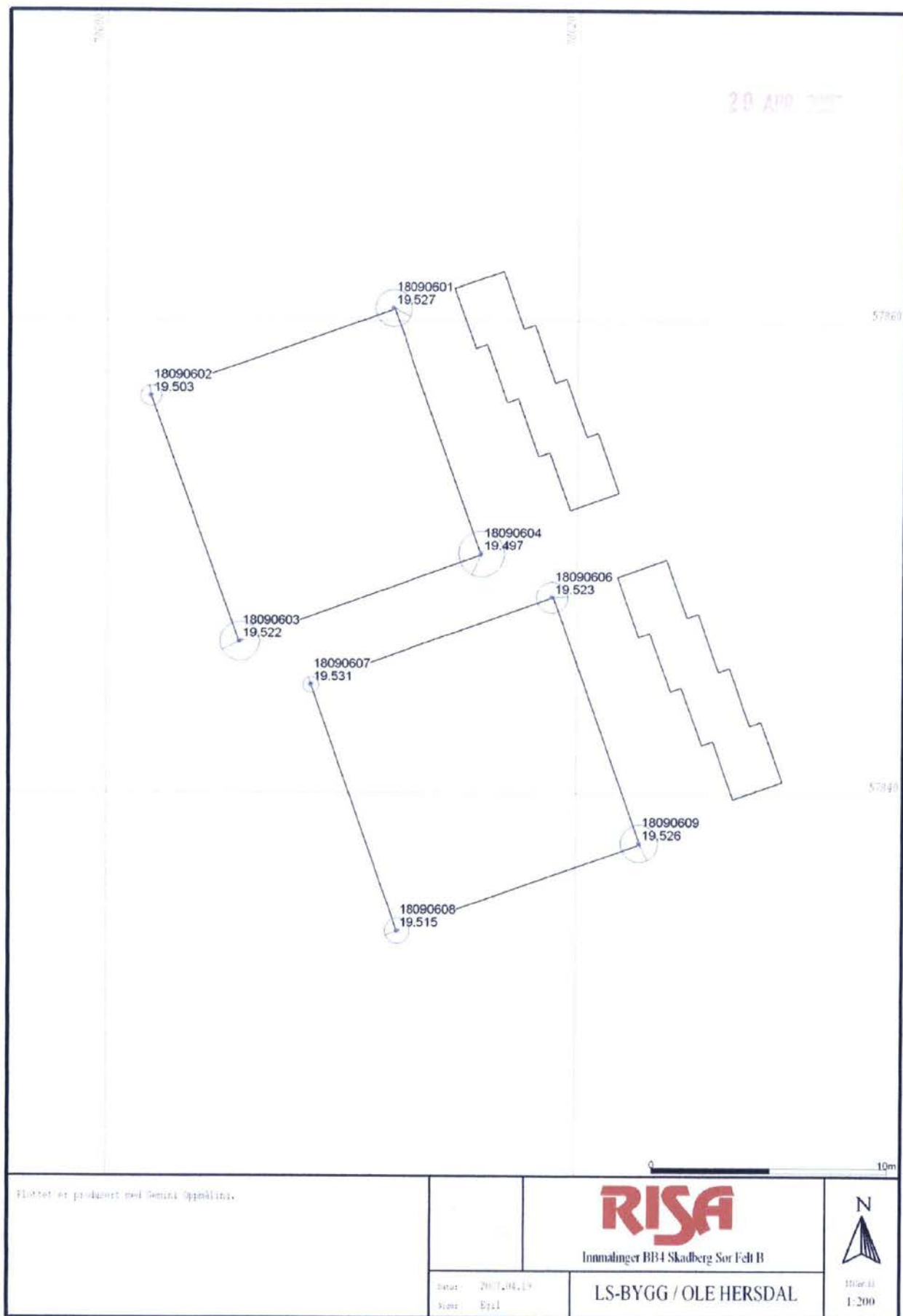
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 311,81	308 118,34	23,44m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 304,91	308 095,94	11,01m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 315,43	308 092,70	5,00m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 313,96	308 087,92	17,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 330,69	308 082,78	0,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 330,54	308 082,30	1,58m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 531 332,05	308 081,84	1,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	7,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 531 333,33	308 081,57	22,33m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	-127,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 531 343,30	308 101,52	3,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 531 342,55	308 104,33	31,74m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 531 314,68	308 119,51	3,26m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

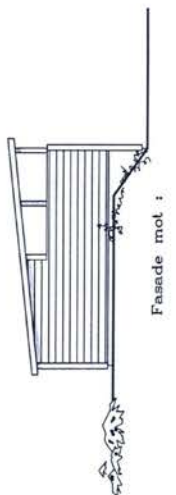
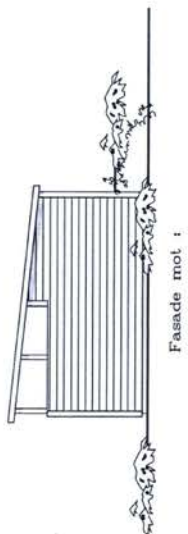
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





19 JUNI 2006



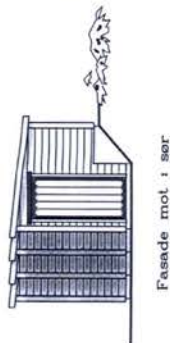
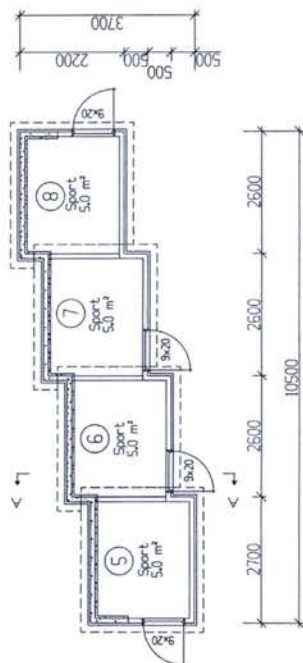
Grunnfl. = 12.4 m²

Plan/snitt/fasader av bosshus

Utbyggere : Byggmester Ole Hersdøl Tlf. 35 53 56 00 og LS - Bygg AS Tlf. 51 57 53 32	TILTAKSHAVER: BYGGEPLASS: Skadberg Sør BB4 KOMMUNE: Sola Tegning 501 Dato: 13.03.05 Målestokk: 1:100 Prosjekt nr.: sbb41	Feltartikelt : AROS arkitekter as Langgaten 10 4306 SANDNES Tegning utført av:  
--	--	---

VEDLEGG 8

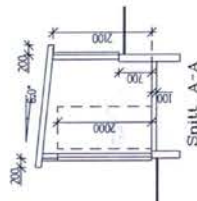
19 JUNI 2006



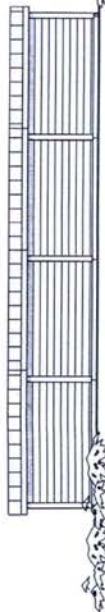
Fasade mot : sør



Fasade mot : vest



Fasade mot : nord



Fasade mot : øst

Grunnfl. = 23.3 m²

Plan/snitt/fasader av sportsboder

TILTAKSHAVER:		Feltarkitekt :	
BYGGEPLASS: Skadberg Sør BB4		AROS arkitekter as	
KOMMUNE: Sola		Langgaten 10	
Tegner: HS		4306 SANDNES	
Dato: 13.03.06		Tegning utført av:	
Målestokk: 1:100		IDÉ & HUS	
Prosjekt nr.: sbb41		TECHNISC	



TEKNIKKEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM RETTIGHEDSHAVER BOKS. KOPIERER L

19 JUNI 2006



Plan Letasje

Letasje

Utliggere :
Byggmester
Ole Hersdøl
Tlf. 35 53 56 00
og
LS - Bygg AS
Tlf. 51 57 53 32

TILTAKSHAVER:

BYGGEPLASS: Skadberg Sør BB4

KOMMUNE: Sola

Tegnet: HS

Dato: 13.03.06

Målestokk: 1:100

Feltarkitekt :
AROS arkitekter as
Langgaten 10
4306 SANDNES
Tegning utført av:

IDE & HUS
TEKNIKK
Tlf. 51 98 97 70 Fax 51 78 97 78



TEGNINGEN HAR HVERKJØPT ELLER DELVIS KØPTES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM HETTER ETSKAPAVEN OG/ELLER FØRER TIL

Bygningen inneholder flere boenheter og må brønnprosjekteres.

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brønnprosjekteres.

Tegning viser ikke eventuelle
utførelse av bygningsdeler som
for utførelse med vannledning

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Beregning
I = Lyseareal, 1 m²
R = Rømningsvidde

VEOLOGA E2

19 JUNI 2006



Plan 2.etasje

2.etasje

Utbyggere :
Byggmester
Ole Hersdd
Tlf. 35 53 56 00
og
LS - Bygg AS
Tlf. 51 57 53 32

TILTAKSHAVER:

BYGGELASS: Skadberg Sør BB4
KOMMUNE: Sola
Tegner: HS
Dato: 13.03.06
Målestokk: 1:100

Feltarkitekt :
AROS arkitekter as
Langgaten 10
4306 SANDNES
Tegning utført av:

IDE & HUS
TEGNING
Tlf. 51 78 97 70 (fax 51 78 97 79)



Bygningen inneholder flere boenheter og må brannprosjekteres.

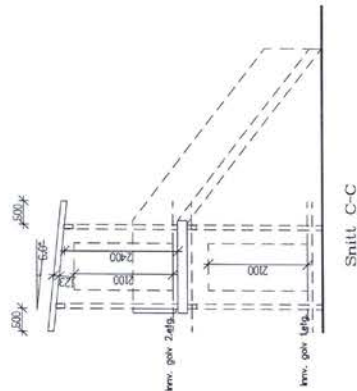
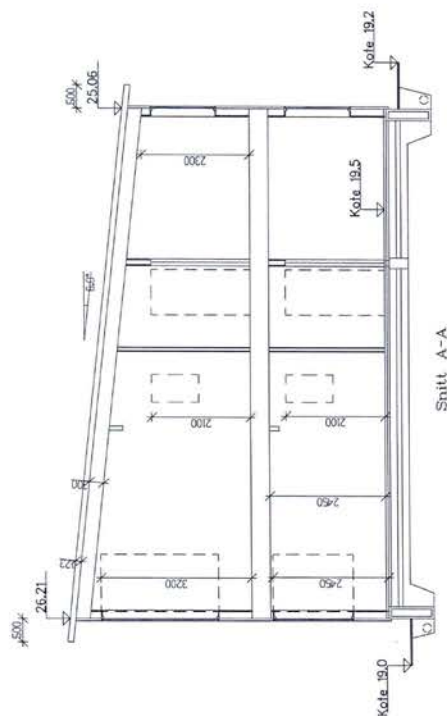
Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.

Tegning skal ikke evaluere
utførelse av vegger / innkassinger av kald-teringer
for ventilasjonsnett med varmefjerning.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Berøring
I = Lysrør 1 m
R = Rørringsrør

TEGNEREN PÅ HØVENHEIT ELLER DELVIS KØPERES ELLER BOKTETTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM RETTETTSKRAVET BOKTETTES VED UTFØRELSE AV

19 JUNI 2006



Bygningen inneholder flere boenheter og må brannprosjekteres.

Mål og arealer innvendig og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige for varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nedbegrense enn 4 m. Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.

Snitt

Ufbyggere :
Byggmester
Ole Hersddal
Tlf. 35 53 56 00
og
LS - Bygg AS
Tlf. 51 57 53 32

TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS: Skadberg Sør BB4
KOMMUNE: Sola
Tegnr: HS
Dato: 13.03.06
Målestokk: 1:100

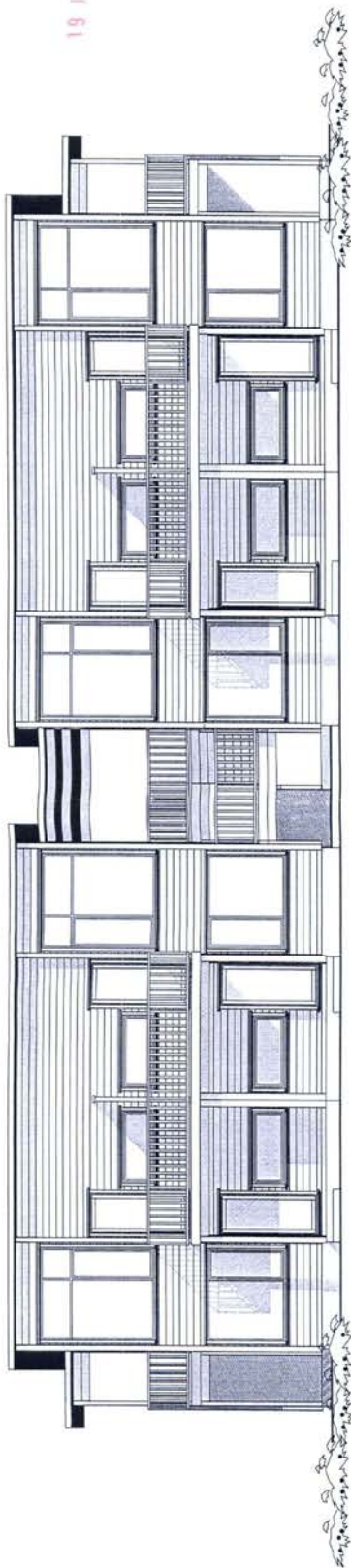
Feltarkitekt :
AROS arkitekter as
Langgaten 10
4306 SANDNES
Tegning utført av:

VIDÉ & HUS
TEGNING
Tlf. 51 78 97 70 faks 51 78 97 79

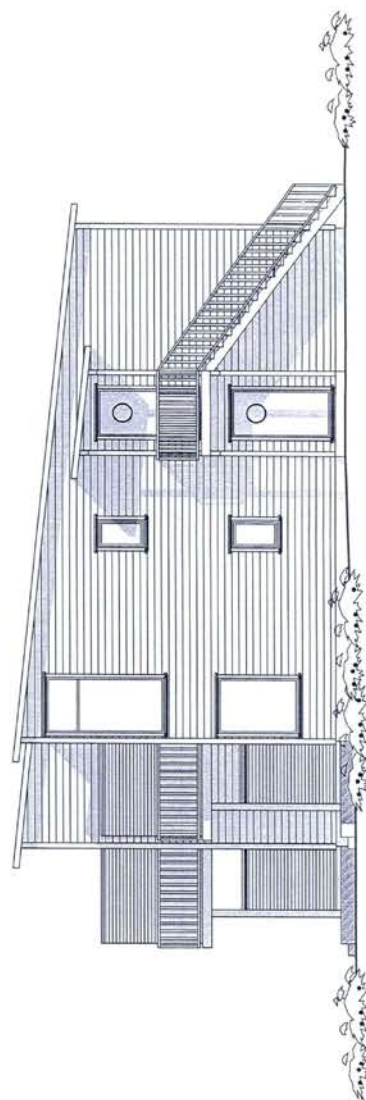


TEGNINGEN HAR INNEHOLDT HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SÅ RETTIGHETSHAVEREN IKKE FØRER PÅ L

19 JUNI 2006



Fasade mot : vest



Fasade mot : sør

Fasader

Utbyggere :
Byggmester
Ole Hersddal
Tlf. 35 53 56 00
og
LS - Bygg AS
Tlf. 51 57 53 32

TILTAKSHAVER:

BYGGEPLASS: Skadberg Sør BB4

KOMMUNE: Sola

Tegnr. HS

Dato: 13.03.06

Målestokk 1:100

Feltarkitekt :

AROS arkitekter as
Langgaten 10
4306 SANDNES

Tegning utført av:

IDE & HUS
TEGNING

Tlf. 51 78 87 70 Fax: 51 78 87 78

Tegning nr. 504

Prosjekt nr. sbb41



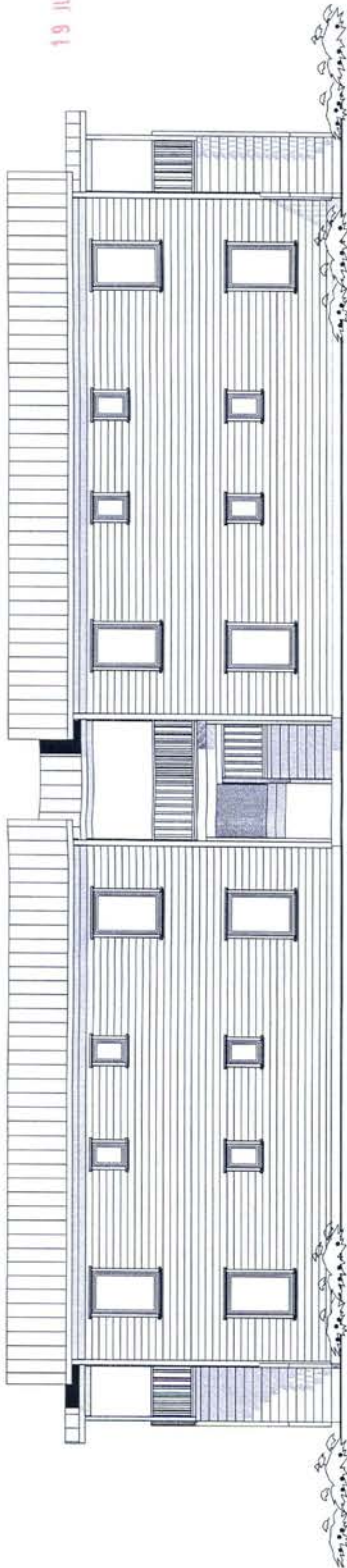
TEGNINGEN HAR INNEBÆR HJELP ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDET SØR RETTIGHETSHAVENDE KJØPERE L

	BFA
1. etg. leiligh. 1-2-3-4	55,0 m²
2. etg. leiligh. 5-6-7-8	55,0 m²
GRUNNFATE =	110,2 m² Totalt
BFA =	110,2 m² Totalt

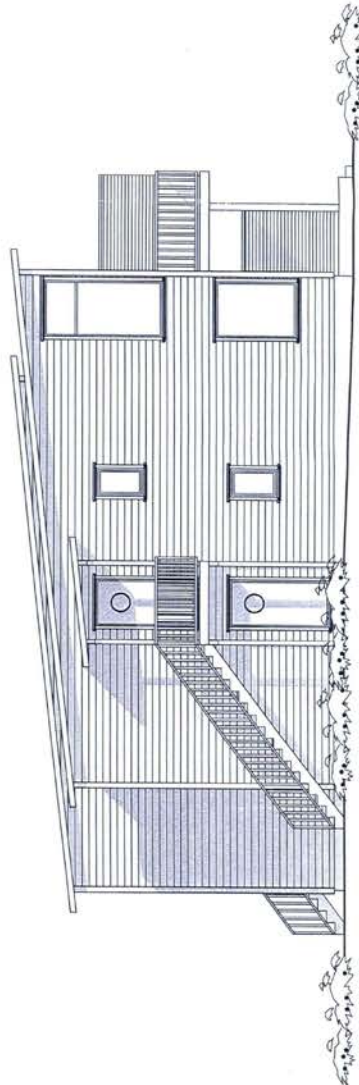
PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

19 JUNI 2006



Fasade mot : est



Fasade mot : nord

Fasader

Utbyggere :	Til Takshaver:	Feltarkitekt :
Byggmester	Byggeplass: Skadberg Sør BB4	AROS arkitekter as
Ole Hersddal	Kommune: Sola	Langgaten 10
Tlf. 35 53 56 00	Tegner: H5	4306 SANDNES
og	Dato: 13.03.06	Tegning utført av:
LS - Bygg AS	Målestokk: 1:100	IDE & HUS
Tlf. 51 57 53 32	Prosjekt nr.: sbb41	TECHNICS
		Tlf. 51 78 97 70 Fax: 51 78 97 79

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG

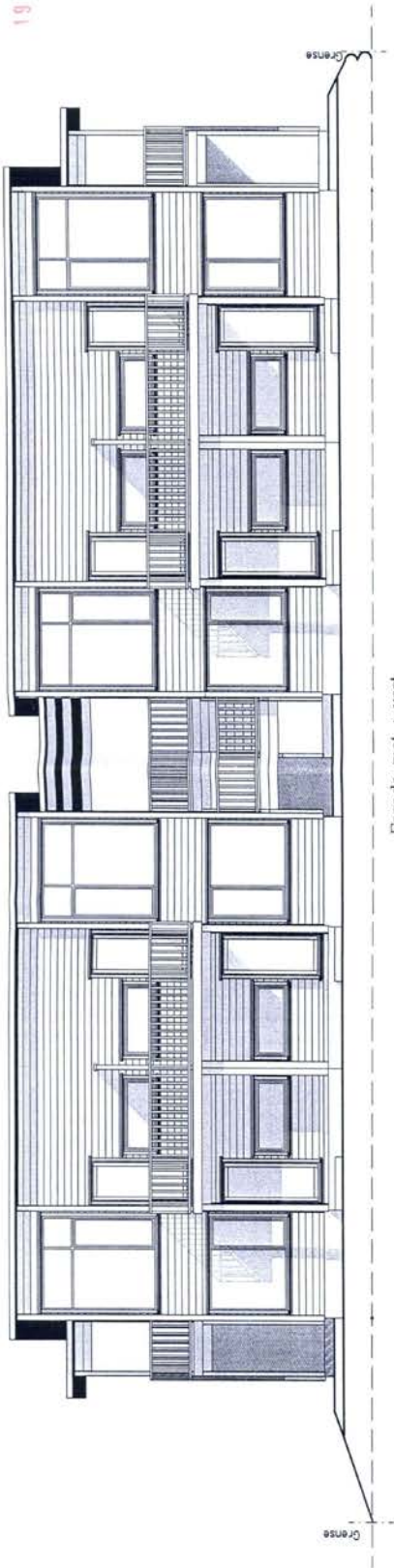
BVA	Totalt
1. etg. leiligh. 1-7-3-4	55,0 m²
2. etg. leiligh. 5-6-7-8	55,0 m²
GRUNNFLATE =	110,2 m²
BVA =	36,0 m²



TEKNIKEN PÅ MÅNEN HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDEN SOM RETTIGHETSINHAVER BØIE MEDPARTER L

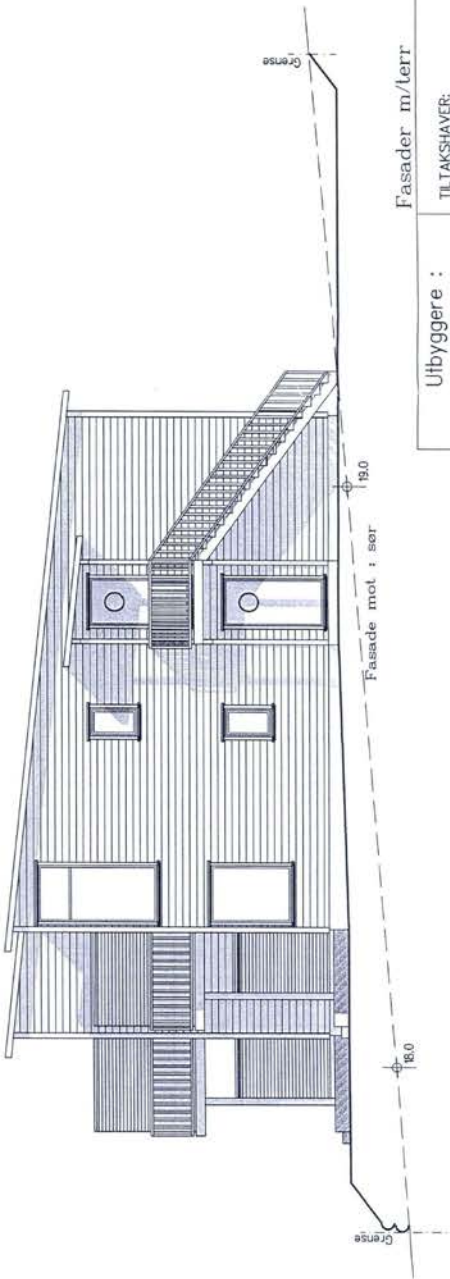
VEDLEGG 56

19 JUNI 2006



Fasade mot : vest

Topp golv kote 19.5



Fasade mot : sør

Fasader m/terr

Utbyggere :
Byggmester
Ole Hersdal
Tlf. 35 53 56 00
og
LS - Bygg AS
Tlf. 51 57 53 32

TILTAKSHAVER:

BYGGPLASS: Skadberg Sør BB4

KOMMUNE: Sola

Tegnr. HS

Dato: 13.03.06

Målestokk 1:100

Tegning 5/06

Prosjekt nr. sbb41

Feltarkitekt :

AROS arkitekter as

Langgaten 10

4306 SANDNES

Tegning utført av:

VIDÉ & HUS

TEGNING

Tlf. 51 78 97 70 Fax 51 78 97 78



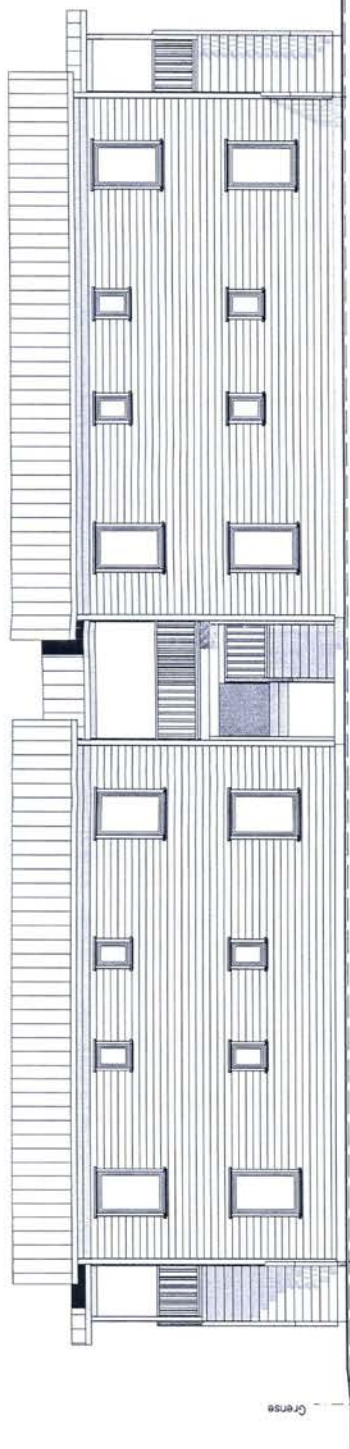
Bygningens høydeklassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringspunktet. Endelig høydeklassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeklassering / utforming på byggeplass.

PLANERT TERRENG

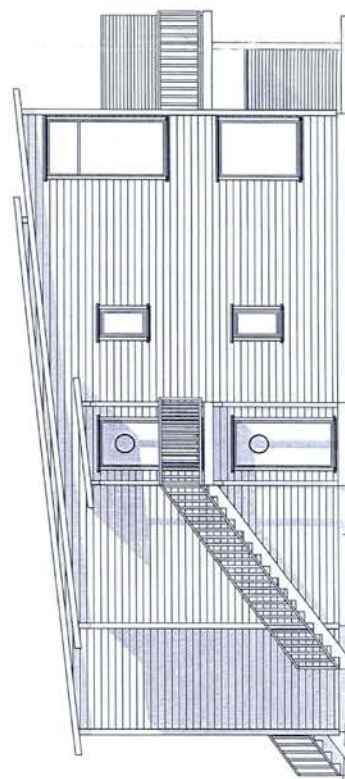
NAVERENDE TERRENG

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM RETTIDIGTSHAVER BØYER HEDVÆRER T.

19 JUNI 2006



Fasade mot : øst



Fasade mot : nord

Topp golv kote 19.5

Utbyggere :
Byggmester
Ole Hersdal
Tlf. 35 53 56 00
og
LS - Bygg AS
Tlf. 51 57 53 32

TILTAKSHAVER:

BYGGEPASS: Skadberg Sør BB4

KOMMUNE: Sola

Tegnr. HS

Dato: 13.03.06

Målestokk: 1:100

Tegning 507

Prosjekt nr. sbb-41

Feltarkitekt :

AROS arkitekter as
Langgaten 10
4306 SANDNES

Tegning utført av:

AROS arkitekter as
Langgaten 10
4306 SANDNES

Tegning 507

Prosjekt nr. sbb-41



ASARKIVET

Bygningens høydeklassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeklassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeklassering / utstilling på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

Sola kommune
Org.nr. 948 243 113

Returneres etter tinglys

aktiv

EIENDOMSMEGLING

Sandnes Eiendomsmegling A/S

Kurt H. Frafjord

Statsaut. Eiendomsmegler

Oalsgt. 10, 4307 Sandnes

Tlf.: 51 97 19 80 Fax: 51 97 19 90

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR. 623966

13 DES. 2006

STATENS KARTVERK

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

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
0910939136792	Per Stadelberg	1/1
		
Doknr: 623966 Tinglyst: 13.12.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

*Jf. Grunnboken.



3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5	B	1	B	17				29				41			
6	B	1	B	18				30				42			
7	B	1	B	19				31				43			
8	B	1	B	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				8	= nevner:				8						

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



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

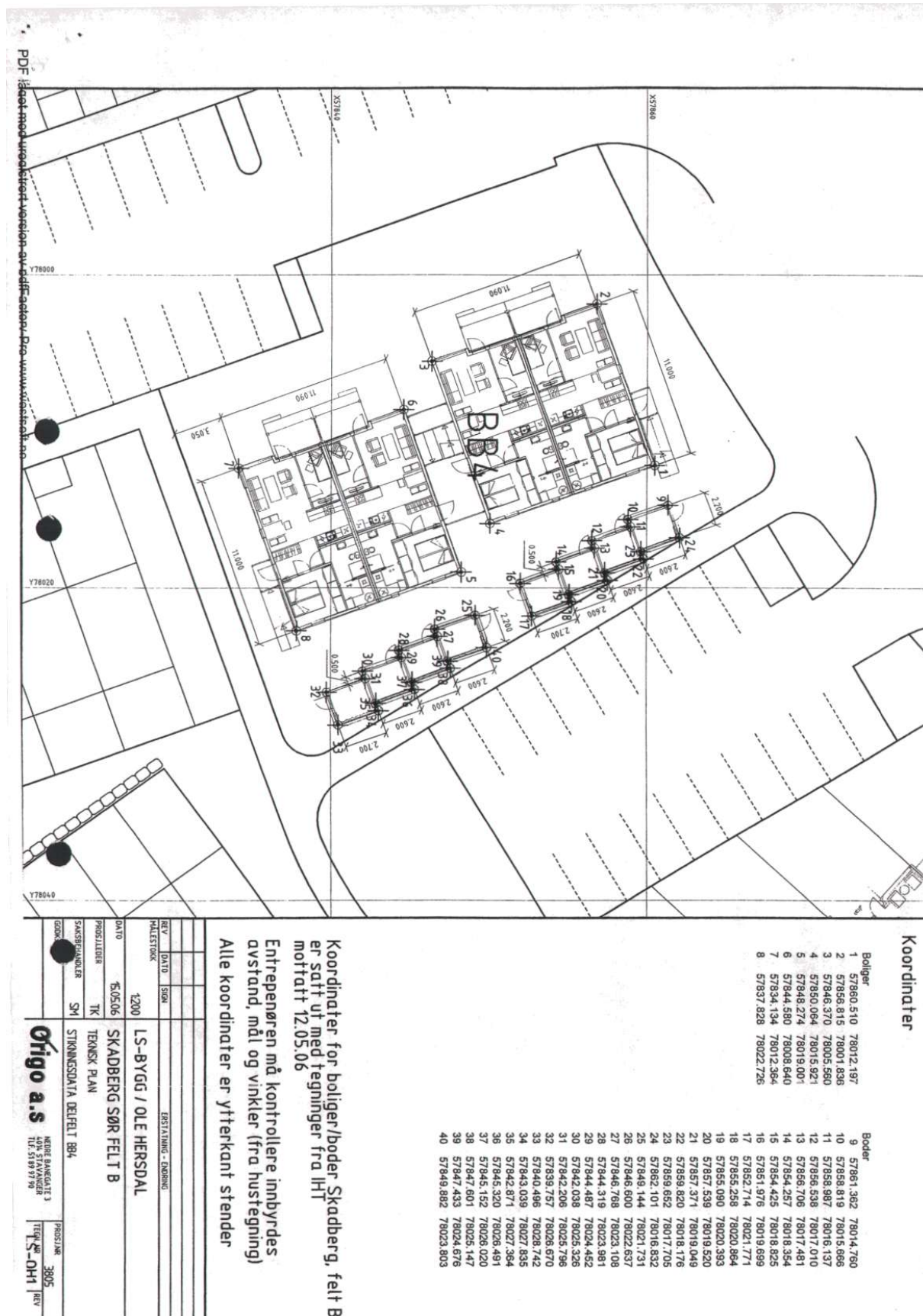
7. Underskrifter		
Sted, dato Sandnes 4.10.06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Oddet Tannevolden	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
32	884
Dato	
15.11.2006	
Stempel og underskrift	
 Sola kommune De Osalandet krets	

Noter:

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





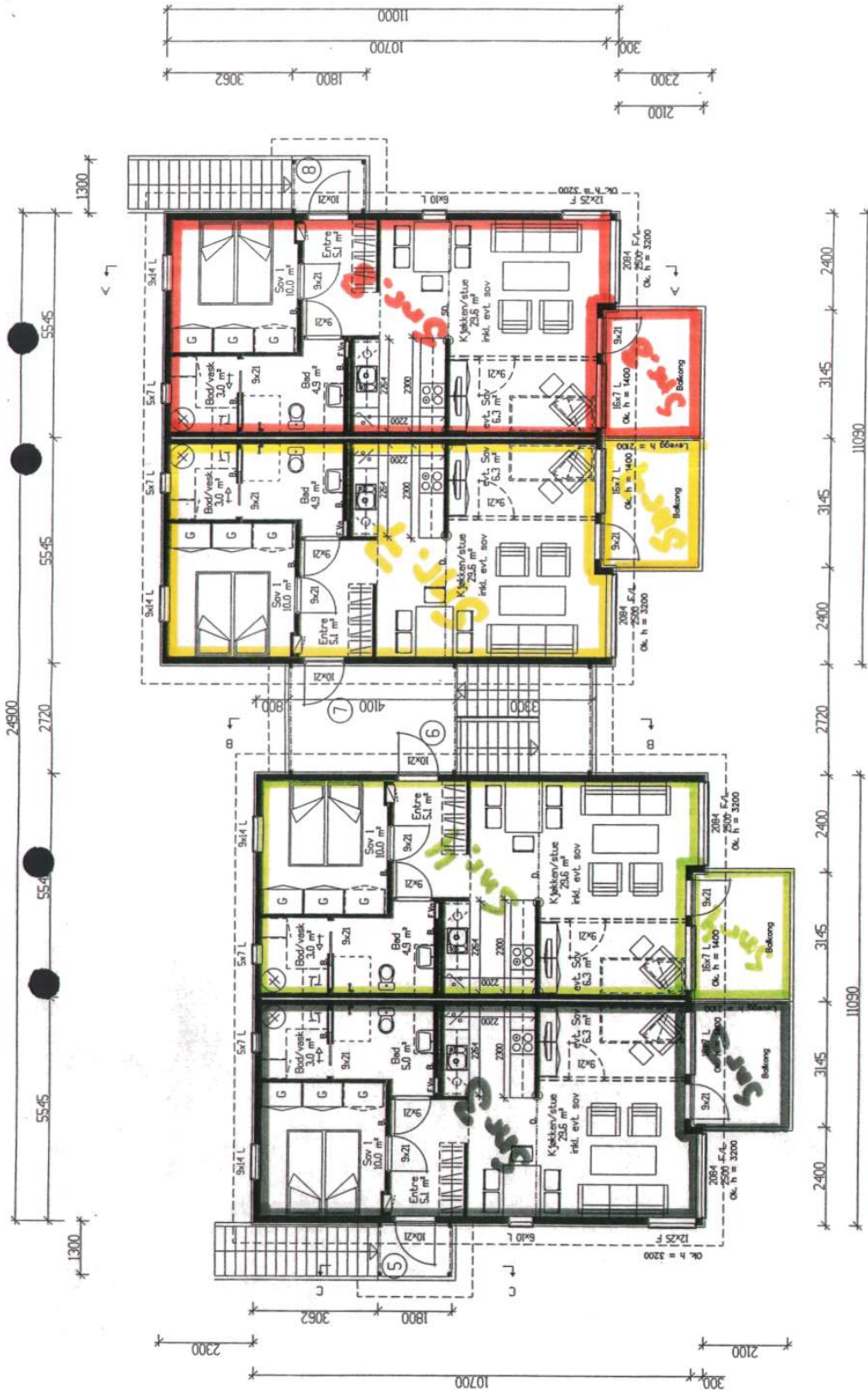


inneholder flere boenheter og må brannprosjekteres.		Plan Letasje		Letasje		A 1450 08.06.05 FEK	
Utbbyggere :		Feltarkitekt :		Tiltakshaver:		AROS arkitekter as	
Byggmester		Langgaten 10		BYGGEPLASS: Skadberg Sør BB4		4306 SANDNES	
Tlf. 35 53 56 00		KOMMUNE: Sola		Tegnr. HS		Tegning utført av	
og		Tegnr. 501		Dato: 13.03.06		Tegning utført av	
LS - Bygg AS		Målestokk: 1:100		Prosjekt nr. sbb41		Tegning utført av	
Tlf. 51 57 53 32		Tegning utført av		Tegning utført av		Tegning utført av	
Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.		Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.		Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.		Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.	
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.		Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.		Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.		Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.	
Tegning viser ikke eventuelle		Tegning viser ikke eventuelle		Tegning viser ikke eventuelle		Tegning viser ikke eventuelle	
utførelse av vegger / taketninger av hånd-følgende		utførelse av vegger / taketninger av hånd-følgende		utførelse av vegger / taketninger av hånd-følgende		utførelse av vegger / taketninger av hånd-følgende	
for ventilasjonsnett med varmgjennføring		for ventilasjonsnett med varmgjennføring		for ventilasjonsnett med varmgjennføring		for ventilasjonsnett med varmgjennføring	



IDE & HUS
TEKNISKE TEGNINGER
Tlf. 51 78 97 70 Fax 51 78 97 79





Plan 2.etasje

2.etasje

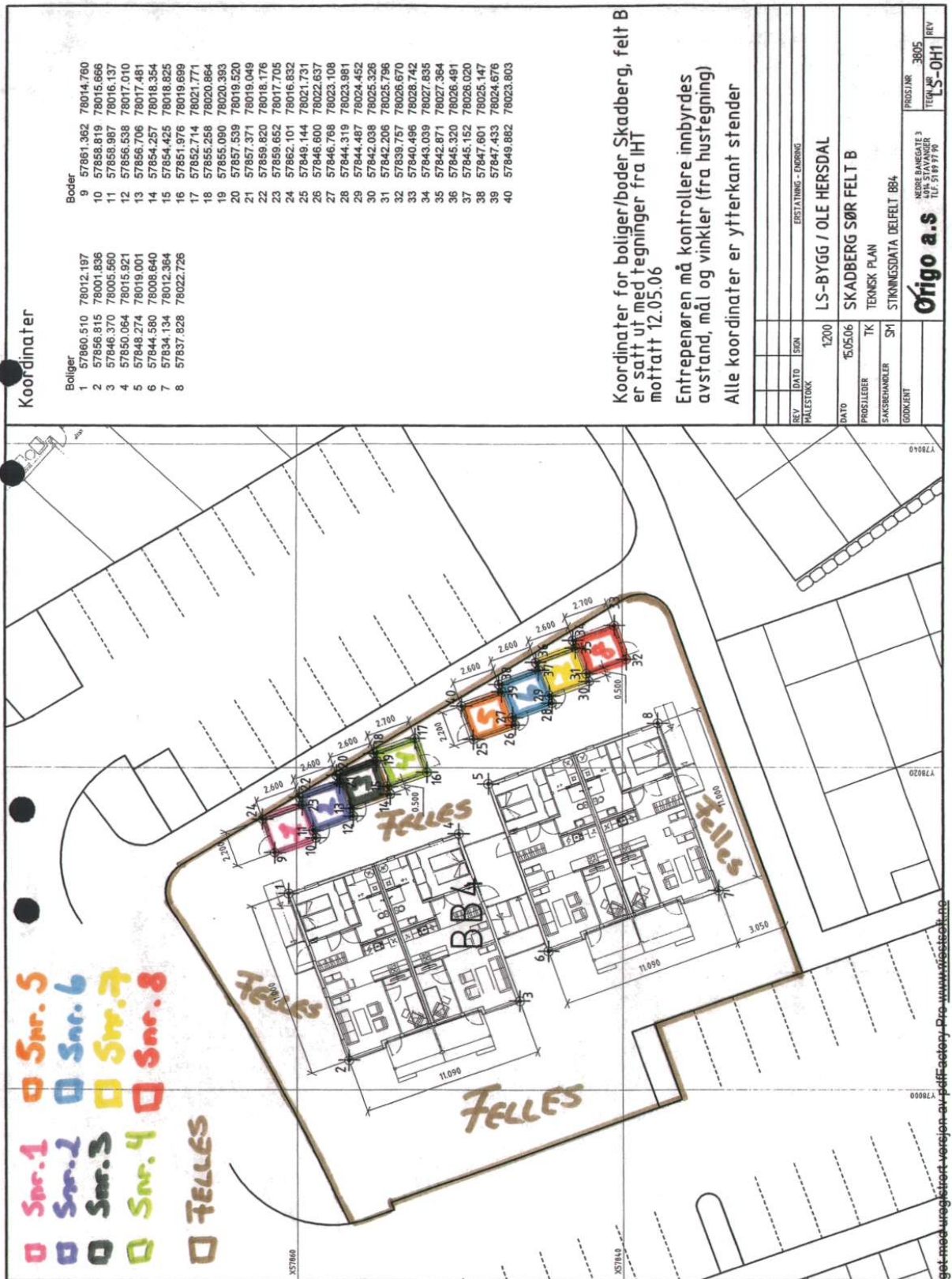
Utbyggere : Byggmester Ole Hersdal Tlf. 35 53 56 00 og LS - Bygg AS Tlf. 51 57 53 32	Tiltakshaver:		Feltarkitekt : AROS arkitekter as Langgaten 10 4306 SANDNES	
	BYGGPLASS: Skadberg Sør BB4		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	
	KOMMUNE: Sola		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	
	Tegnet: HS		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	
Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m. Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.	Tegnet: HS		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	
	Dato: 13.03.06		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	
	Målestokk: 1:100		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	
	Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:		Tegning utført av: Tegning utført av: Tegning utført av:	



IDE & HUS
TEKNISKE TEGNINGER
Tlf. 51 78 97 70 Fax: 51 78 97 79

PROSJEKT N. SBB-41

TEGNINGEN MÅ HVERKEN KLETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTAFELSE AV ARBEIDER SEN RETTIGHEDSNAVNENE ISE HEDVIGER L



Koordinater for boliger/boder Skadberg, felt B
er satt ut med tegninger fra IHJ
mottatt 12.05.06

Entreprenøren må kontrollere innbyrdes
avstand, mål og vinkler (fra hustegning)

Alle koordinater er ytterkant steder

REV	DATE	SIGN	ERSTATNING - ENDRING
1	12.05.06		LS-BYGG / OLE HERSDAL
2	15.05.06		SKADBERG SØR FELT B
3		TK	TEKNISK PLAN
4		SM	STIKKESDATA DELFELT B84
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

PROSJEKT	3805
TEK. NR.	LS-0H1
REVISJON	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	



SAMMEIEVEDTEKTER

GNR. 32, BNR. 884 i SOLA KOMMUNE.

Sameiet består av 8 seksjoner

§ 1

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

§ 2**FYSISK RÅDERETT**

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

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

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

§ 3**RETTLIG RÅDERETT**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.



§4

FELLESUTGIFTER

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

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

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

§ 5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

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

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

§ 6

MISLIGHOLD

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



Nabolagsprofil

Skadberg alle 13D - Nabolaget Skadberg - vurdert av 367 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	10 min 4.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 5.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

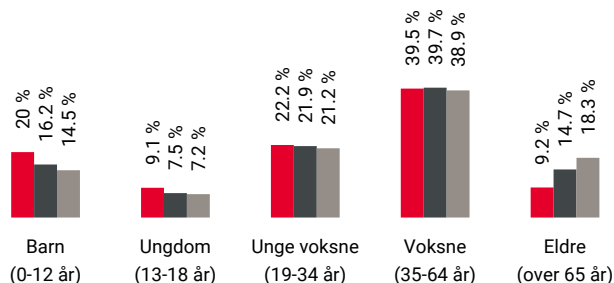
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skadberg barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

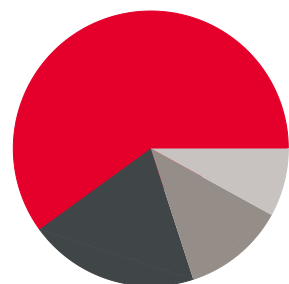
 Skadberghallen 12 min 
Aktivitetshall 1 km

 Skadberg skole - ballbane 20 min 
Ballspill 1.7 km

 Vår Energi Arena Forus 8 min 

 SATS Trim Towers 8 min 

Boligmasse



■ 60% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 12% blokk
■ 8% annet

«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

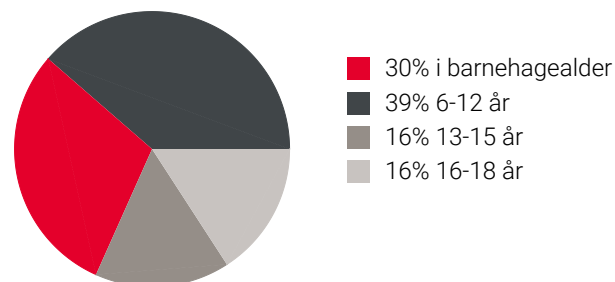


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 9 min 

 Sola apotek 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

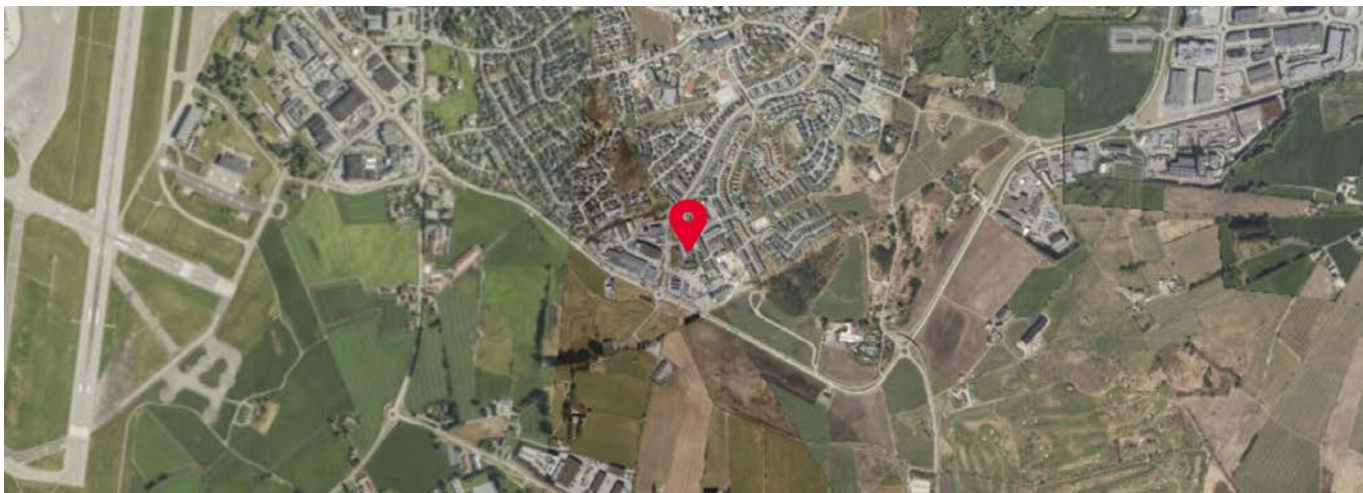


0% 43%

■ Skadberg
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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



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 2026



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skadberg alle 13D
4051 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre