



Velkommen til

Granvegen 14B
4051 Sola

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granvegen 14B
4051 Sola

Lyst og tiltalende rekkehus over 2 plan | 2 terrasser | 2 soverom | Sosialt allrom | Sentralt og barnevennlig

Lyst og tiltalende rekkehus over to plan med sosialt allrom.

Rekkehuset har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag på Skadberg. Underetasjen rommer en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofagruppe, samt direkte utgang til markterrasse. I første etasje finner du entré, to lyse soverom og et praktisk kontorområde ved trappen.

Høydepunkter: To soverom og eget kontorhjørne i første etasje
Åpen stue- og kjøkkenløsning med gulvvarme
Luft-til-luft varmepumpe samt vannbåren fjernvarme for jevn oppvarming
Utgang til terrasse på ca. 16 m² fra stuen
Fast utvendig parkeringsplass

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Omkostninger*	kr	106 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090
BRA/BRA-I		76/74 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2005
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Margareth Jensen
Eiendomsmegler MNEF

928 06 446
margareth.jensen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 200 000**
Omkostninger*	kr	**106 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 306 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 105 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 106 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 425 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 1 500. Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Eiendommen tilhører Velforeningen Skadberg Sør og tilhørende grendelag. Velforeningen bestyrer og forvalter fellesarealene, herunder beplantning og fritidsanlegg i området. Kontingenten fastsettes årlig av generalforsamlingen og innkreves én gang i året med forfall 1. mai. Det forutsettes dugnad innen delfeltene for drift og vedlikehold.

Kopi av årsmøte, referat og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Mer informasjon finnes på velforeningens nettside www.skadbergsor.no..

Registerbetegnelse
Gnr. 32, bnr. 813, snr. 2 i Sola kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Rekkehus:

BRA-i: 74 m2
BRA-e: 2 m2
BRA total: 76 m2

1. etasje
BRA-i: 37 m2.
BRA-e: 2 m2.

U. etasje
BRA-i: 37 m2.
TBA: 16 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen har tilhørende 1 parkeringsplass.. Eiendommen har tinglyst rett til felles parkering i grunnen under gnr. 32 bnr. 820–825 samt på felles utendørsareal på gnr. 32 bnr. 12 og 736. Ingen av rettighetshaverne har eksklusiv parkeringsplass, og alle har lik rett til å benytte ledige plasser.

Det er mulig å installere elbil lader. Prisoverslag fra Rogaland Elektro er på omtrent 16 900 (inkludert Zaptec Go-elbillader, arbeid, materiell, osv ifølge selger.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 317 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet.
Seksjonen har en tinglyst tilleggsdel av tomtearealet.
Arealet følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Boligen har uteplasser på begge sider av bygget som gir gode solforhold. Platting med utgang fra stue er vestvendt med gode solforhold og pent utsyn. Inngangspartiet er kombinert med terrasse mot øst som en fin plass hvor en kan nyte morgenkaffen.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet gnr 32 bnr 813.

Sameiebrøk
1/3

Byggeår
Ca. 2005

Innhold
Rekkehus over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, to soverom og gang/kontor.
1. etasje BRA-e: Bod på 2 m².
Underetasje BRA-i: Stue/kjøkken, bad og bod.

Terrasseplatting med adkomst fra underetasjen.

Standard
Tiltalende og innholdsrikt rekkehus over to plan fra 2005 med gjennomgående god standard, energieffektiv oppvarming og en praktisk planløsning. Boligen har energikarakter B, balansert ventilasjon og gulvvarme i deler av boligen, noe som bidrar til et godt og behagelig inneklima året rundt.

Hjemmet fremstår lyst og innbydende med en funksjonell romløsning som passer godt for både par, småbarnsfamilier og førstegangskjøpere. Fra entréen ledes man videre inn i boligen, hvor en romslig gang/kontor med takvindu tilfører et flott dagslys og skaper en luftig atmosfære. På øvre plan finner man to gode soverom, hvor hovedsoverommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.

I underetasjen ligger boligens sosiale sone med stue og kjøkken i åpen løsning. Her skapes en hyggelig og naturlig møteplass med god plass til både spisegruppe og sofamøblement. Store åpninger mot uteområdet gir en fin sammenheng mellom inne- og uterom, og fra stuen er det direkte utgang til en skjermet platting på terreng som innbyr til hyggelige stunder utendørs. Oppholdsrommet er utstyrt med både gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe, som gir fleksible og energieffektive oppvarmingsmuligheter.

Kjøkkenet har en tidløs utforming med glatte, hvite fronter og er byttet i 2024. Det har godt med skap- og benkeplass. Badet er innredet med dusjløsning, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har gjennomgående overflater med parkett- og flisgulv kombinert med lyse veggflater, som gir et moderne og lettstelt uttrykk. Gode oppbevaringsmuligheter sikres gjennom både innvendig bod og ekstern sportsbod.

Dette er en praktisk og lettstelt bolig med en familievennlig planløsning, gode lysforhold og en attraktiv kombinasjon av moderne komfort og hyggelige utearealer.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er slitasje i overflater. Foran terrassedøren er det betydelig slitasje. Tg 3 settes pga omfanget av skaden samt at noen av parkett bordene ved terrassedøren gliper/vil på sikt kunne løsne.

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er motfall målt fra terskel og frem til kant mot dusjen. I tillegg er denne kanten høyere enn terskelen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er synlige fuktskjolder i takutstikk.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. Kledningen er også ført ned bak platting. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. I 2.etasje har det store vinduet på soverom en sprekk i foringen samt litt svelling helt nederst i hjørnet.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør har merker etter fukt/slitasje.

- Terrasser og plattinger på terreng | Platting med tilkomst fra underetasjen har skjevheter.

- Innvendige trapper | Trappetrinn har slitasje.

- Innvendige dører | Noen av dørbladene og karmer har litt slitasje.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Innvendige vannledninger | Rør for lekkasjevann bør føres lenger ut av vegg. Slik det står nå vil det kunne være fare for at vann også renner inne i vegg.

- Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at taklampe på hovedsoverom og våpenskap i bod ikke medfølger i handelen.

Beliggenhet
Eiendommen har en barnevennlig og sentral beliggenhet i et veletablert boligstrøk på Skadberg i Sola kommune. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til hverdagens viktigste gjøremål. For barnefamilier er plasseringen særlig praktisk, med både Skadberg skole (1.–7. trinn) og Kjerrberget ungdomsskole (8.–10. trinn) innen en kort gåtur. Det finnes også flere barnehager like i nærheten, deriblant Skadberg barnehage og Eventyrberget barnehage.
Dagligvarehandelen gjøres enkelt på nærbutikken Bunnpris Skadberg, som også tilbyr post i butikk, mens et bredere utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder finnes i Solakrossen og på Tvedtsenteret en kort kjøretur unna.

Fritids- og aktivitetstilbudet i nærområdet er mangfoldig for både voksne og barn. Skadberghallen ligger i gangavstand og rommer fine fasiliteter for innendørs idrett og aktiviteter. For turer i friluft er det kort vei til fots til oppmerkede turstier og trimpark på Åsen, samt fine turveier langs Hafrsfjord. I tillegg nås den populære Solastranden på en kort kjøretur, med sine langstrakte sanddyner og gode muligheter for strandturer, bading og vannsport gjennom hele året.

Området har svært gode kommunikasjonsmuligheter for pendlere. Bussholdeplasse ligger bare en kort spasertur unna med hyppige forbindelser mot sentrale knutepunkter. Med bil eller på sykkel langs det godt tilrettelagte sykkelveinettet tar det kun kort tid til de store næringsområdene på Forus. Det er også enkel adkomst med bil til Stavanger lufthavn, Sola, samt inn til både Sandnes og Stavanger sentrum.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus med yttervegger i stenderverk og liggende kledning fra byggeåret. Takkonstruksjonen er innekledd, og taket er tekket med asfaltpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 3 boliger i rekke den 03.06.2005. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved

overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og vannbåren varme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 16.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er bebyggelsesplan for Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt F (plan-ID 0331), ikrafttrådt 20.04.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sola 2023-2040 (plan-ID 202201), ikrafttrådt 28.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, samt veg.

Eiendommen berøres av følgende hensynsoner:
-H130 (byggeforbud samferdselsobjekt) i kommuneplanen. Dette gjelder restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola,
-H220 Gul støysone og H210 Rød støysone

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 881 517 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 526 066 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Ilya Molkov

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

1124/32/813/2:
08.07.2005 - Dokumentnr: 6191 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

08.07.2005 - Dokumentnr: 6191 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

14.07.2005 - Dokumentnr: 6341 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Erklæringen fastsetter at hjemmelshaver til eiendommen har rett og plikt til medlemskap i velforeningen.

14.07.2005 - Dokumentnr: 6341 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Sola kommune har rett til å ha ledninger for vann, avløp og fjernvarme liggende på eiendommen, samt rett til vedlikehold og reparasjon av disse.

Eiendommens rettigheter:

08.04.2005 - Dokumentnr: 2931 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 736
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 820 FNR: 0 SNR: 1-4
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 821 FNR: 0 SNR: 1-4
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 822 FNR: 0 SNR: 1-4
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 823 FNR: 0 SNR: 1-4
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 824 FNR: 0 SNR: 1-4
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 825 FNR: 0 SNR: 1-4
Bestemmelse om parkering, søppelbod m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 32 BNR: 813

Erklæringen gjelder felles parkeringsareal og søppelbod for eiendommer på Skadberg i Sola kommune. Eiere av gnr. 32 bnr. 810–825 samt eiendommer som skilles eller seksjoneres ut fra disse (herunder gnr. 32 bnr. 813 snr. 2) har rett til etablering og utnyttelse av søppelbod og parkeringsareal i grunnen under gnr. 32 bnr. 820–825, samt rett til parkering og etablering av avfallsboder på felles uteareal på gnr. 32 bnr. 12 og gnr. 32 bnr. 736. Ingen av rettighetshavereiendommene har fast eller eksklusiv parkeringsplass; alle har lik rett til å benytte den parkeringsplassen som til enhver tid er ledig. Rettighetshaverne har felles ansvar for løpende vedlikehold og oppgraderinger av parkeringsarealet.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 0,00% (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-), kr 49 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 20 900
Oppgjørshonorar, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg boligsalgsrapport rabatt med 30 prosent, kr 9 030
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 0
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 0
Totalt, kr 102 135,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnessen den 21.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Margareth Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 928 06 446
E-post: margareth.jensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sola
Postboks 162
4097 SOLA
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









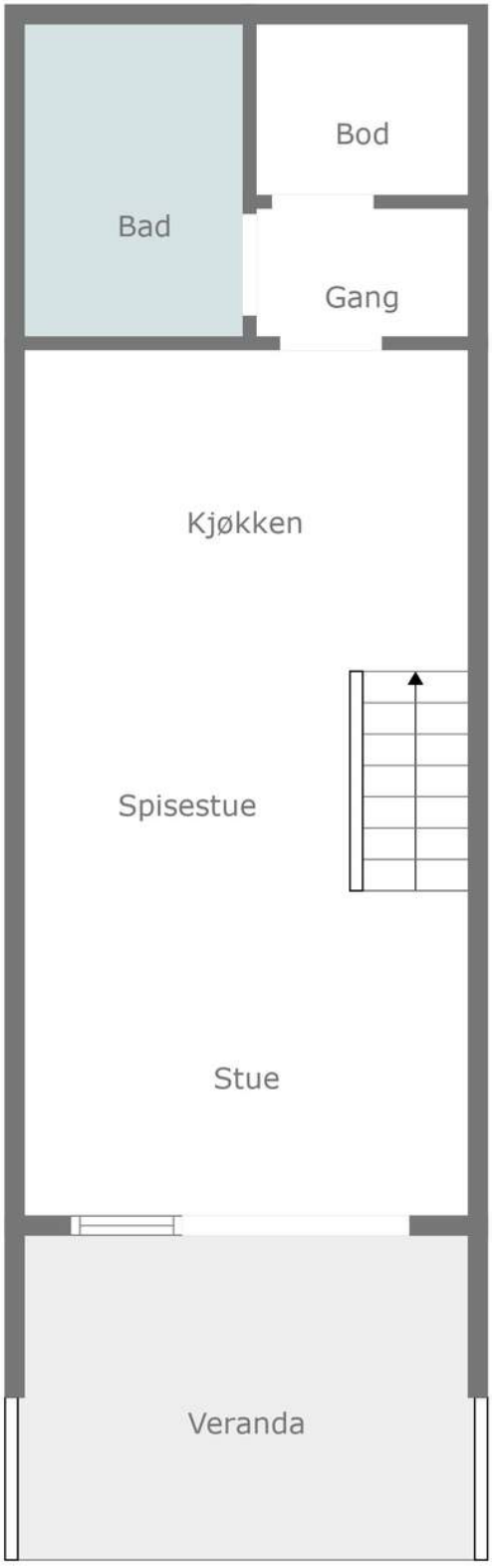








Plantegning



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







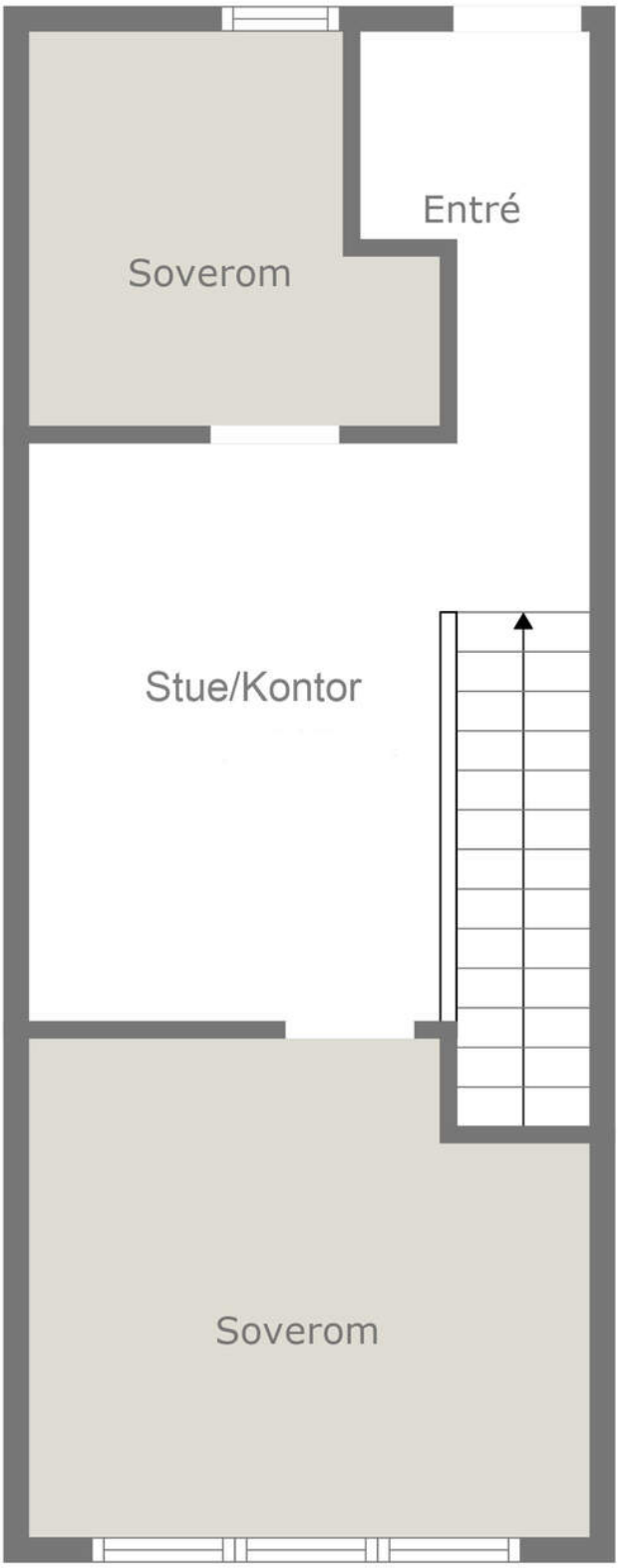












Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






14B



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

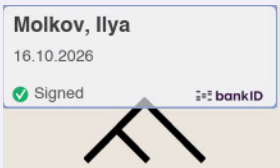
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Ilya Molkov
Boligen Granvegen 14B 4051 Sola 1124-32/813/0/2	• Boligen ble kjøpt 2010 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2210260142 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vannlekkasje i boden rundt 2012. En rørlegger stoppet lekkasjen. Nytt parkettgulv ble lagt av Kaph Entreprenør AS.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Kaph Entreprenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger stoppet lekkasje. Byttet ut parkettgulv.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det ble observert sølvkre i underetasjen. Tiltak iverksettes. Det er satt ut feller for sølvkre.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut feller for sølvkre.

Tekniske installasjoner

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

Lyse AS har i 2024/2025 byttet ut vannpumpen med en ny type.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Lyse AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vannpumpe montert.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Alfa Energi AS
   Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert for å kjøle ned huset om sommeren

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Sameiet installerte et nytt undertak i den felles carporten i 2025/2026.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Sameieansvarlig
   Beskrivelse av arbeidet: Sameiet installerte et nytt undertak i den felles carporten

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6



Boligen 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.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Granvegen 14B , 4051 SOLA
SOLA kommune
gnr. 32, bnr. 813, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4165 **Eiendomsverdi ref nr:** TL8622

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

B ENERGIMERKE

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene er med trepanel og betongvegg, og himlingen er med malte plater.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med plater.
Hulltaking er foretatt.
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 16%.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll (oppspyling) av drens anbefales.
Det er lakkert tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon.
Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest er gyldig som dokumentasjon for boliger/leiligheter bygget i 2013(da krav til uavhengig kontroll kom), og frem til dags dato. Alternativ 1 i NS3600. For boliger/leiligheter bygget før 2013 må alternativ 2-4 oppfylles.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Vannbåren varme i stue/kjøkken og bad(ref eier).
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er gitt opplysninger om, og at det ikke er observert, feil eller mangler på befaringen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2005.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke tilkomst/mulighet for kontroll av mur.
Tg er kun satt med bakgrunn i alder og at det ikke foreligger informasjon eller er kjente feil/mangler med muren.
Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

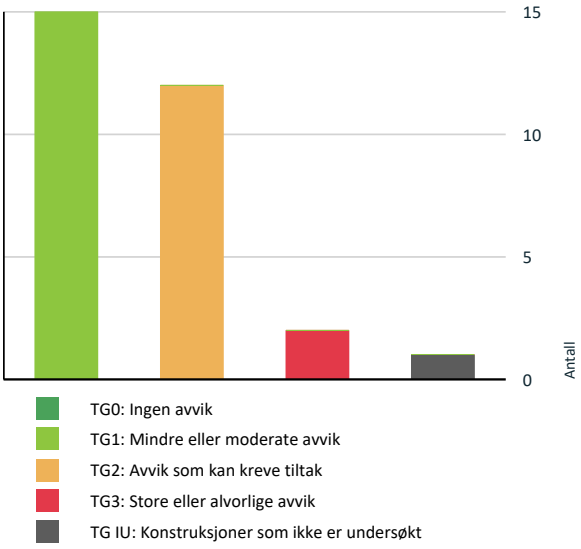
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

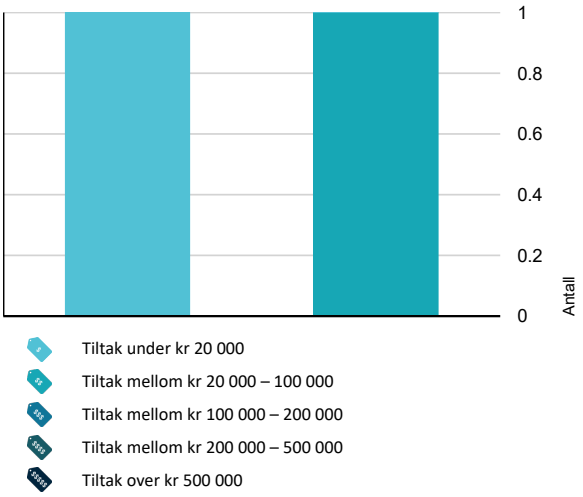
Sammendrag av boligens tilstand

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.
Grunnet diverse lagrede gjenstander er det deler av rom/overflater som ikke er kontrollert. Gjelder boder.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

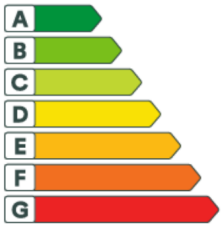
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 2005, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r), vannbåren varme i gulv, balansert ventilasjon

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige fuktskjolder i takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i takutstikket, da dette kan indikere lekkasje eller utilstrekkelig ventilasjon.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. Kledningen er også ført ned bak platting. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å sikre god ventilasjon og redusere fuktbelastning på kledningen.
Konsekvensen av manglende avstand er økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• I 2.etasje har det store vinduet på soverom en sprekk i foringen samt litt svelling helt nederst i hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det bør vurderes å utbedre sprekken i foringen og utbedre svellingen nederst i hjørnet for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Skader som ikke utbedres kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for vinduet.

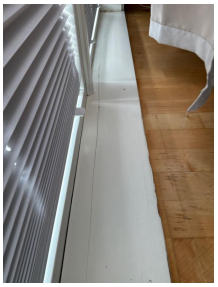
Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør har merker etter fukt/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Platting med tilkomst fra underetasjen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Platting med skjevheter bør rettes opp for å sikre stabilitet og hindre videre setninger eller skader. Dersom skjevhetene skyldes svikt i fundamentering eller konstruksjon, kan dette medføre økt risiko for ytterligere deformasjoner og redusert levetid på plattingen.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje i overflater. Foran terrassedøren er det betydelig slitasje. Tg 3 settes pga omfanget av skaden samt at noen av parkett bordene ved terrassedøren gliper/vil på sikt kunne løsne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut parketten foran terrassedøren for å hindre ytterligere skade og unngå at gulvbord løsner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert funksjon og fare for skader ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med trepanel og betongvegg, og himlingen er med malte plater.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

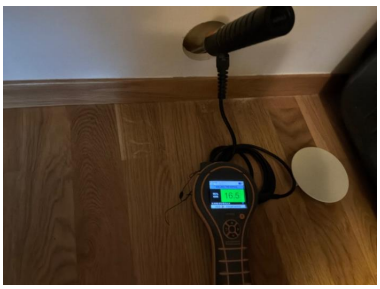
Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt.
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 16%.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

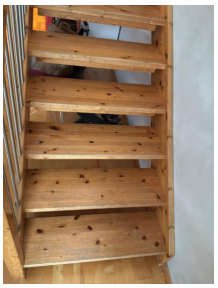
Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappetrinn har slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Trappetrinn med slitasje bør utbedres eller overflatebehandles for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Noen av dørbladene og karmer har litt slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes lokal utbedring eller overflatebehandling av dørblad og karmer for å forhindre ytterligere slitasje og opprettholde funksjon og estetikk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.
Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest er gyldig som dokumentasjon for boliger/leiligheter bygget i 2013(da krav til uavhengig kontroll kom), og frem til dags dato. Alternativ 1 i NS3600. For boliger/leiligheter bygget før 2013 må alternativ 2-4 oppfylles.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

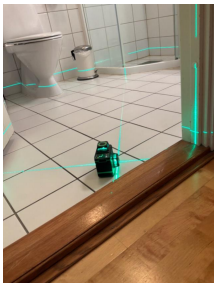
Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er motfall målt fra terskel og frem til kant mot dusjen. I tillegg er denne kanten høyere enn terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Vurdering av avvik:

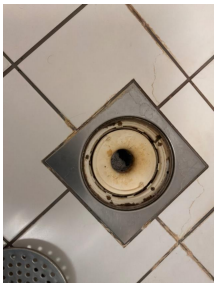
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

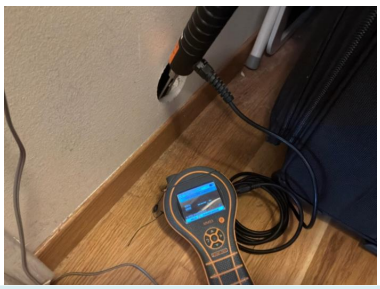
Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

• Rør for lekkasjevann bør føres lenger ut av vegg. Slik det står nå vil det kunne være fare for at vann også renner inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Rør for lekkasjevann bør føres lenger ut av veggen for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes ut i rommet og ikke inn i veggkonstruksjonen.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler bak veggen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i stue/kjøkken og bad(ref eier).
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er gitt opplysninger om, og at det ikke er observert, feil eller mangler på befaringen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke tilkomst/mulighet for kontroll av mur.
Tg er kun satt med bakgrunn i alder og at det ikke foreligger informasjon eller er kjente feil/mangler med muren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

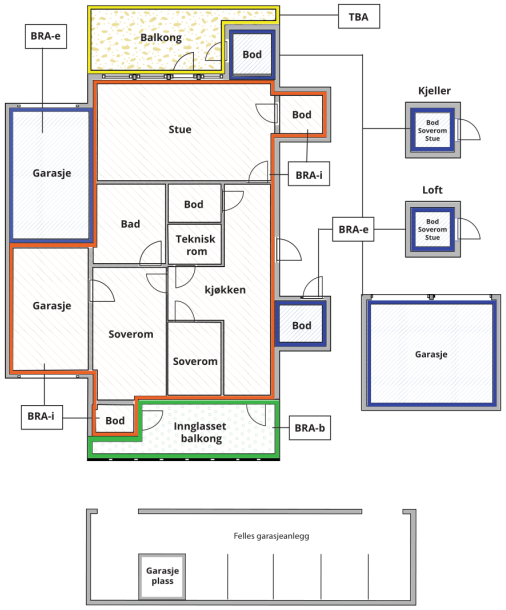
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	37	2		39	
Underetasje	37			37	16
SUM	**74**	**2**			**16**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, gang/kontor, soverom 2	Bod	
Underetasje	Stue/kjøkken, bad, bod		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Ilya Molkov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	813		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granvegen 14B

Hjemmelshaver
Molkov Ilya

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus beliggende på Skadberg

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Granvegen 14B , 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 813
1124 SOLA

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.

enova

Energiattest

B

Adresse **Granvegen 14B, 4051 SOLA**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372256**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301360251**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **813**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **90,99**

A↑G B

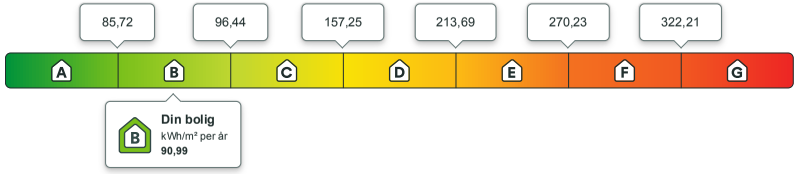
Granvegen 14B, 4051 SOLA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **5 676,44**	kWh/m² per år **76,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Granvegen 14B, 4051 SOLA

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Rekkehus
Byggeår	2005
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	cc62a9bdb875018c8eb0b0e2cef983b6da7ecf5e
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	21.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	SOLA
Klimakorreksjonsfaktor	0.84
Årsmiddeltemperatur	7.78 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	28,34 m²
Areal tak	37,00 m²
Areal gulv	37,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5,00 m²
Oppvarmet BRA	74,00 m²
Oppvarmet luftvolum	158,06 m³
U-verdi for yttervegger	1,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,63 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	236 352,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	60 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	29,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	29,55 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	0,00 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	3,96	30,54 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		56,76 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,10 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO_2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	1,26
2	Tak	0,15
3	Gulv	0,14
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,21**
6	Infiltrasjon	0,15
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,36**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,77**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	28,41	0,00	28,41	2,60	10,92
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	29,55	4,23	33,78	1,14	29,55
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,30	0,00	7,30	1,00	7,30
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**94,38**	**4,23**	**98,61**	**-**	**76,89**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	5 676	76,71
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**5 676**	**76,71**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**5 676**	**77**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 695	36,42
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	808	10,92
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 173	29,37
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**5 676**	**76,71**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**5 676**	**76,71**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	76,71	1,00	76,71
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**76,71**		**76,71**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	76,71 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vedlegg: Kommunalinformasjon

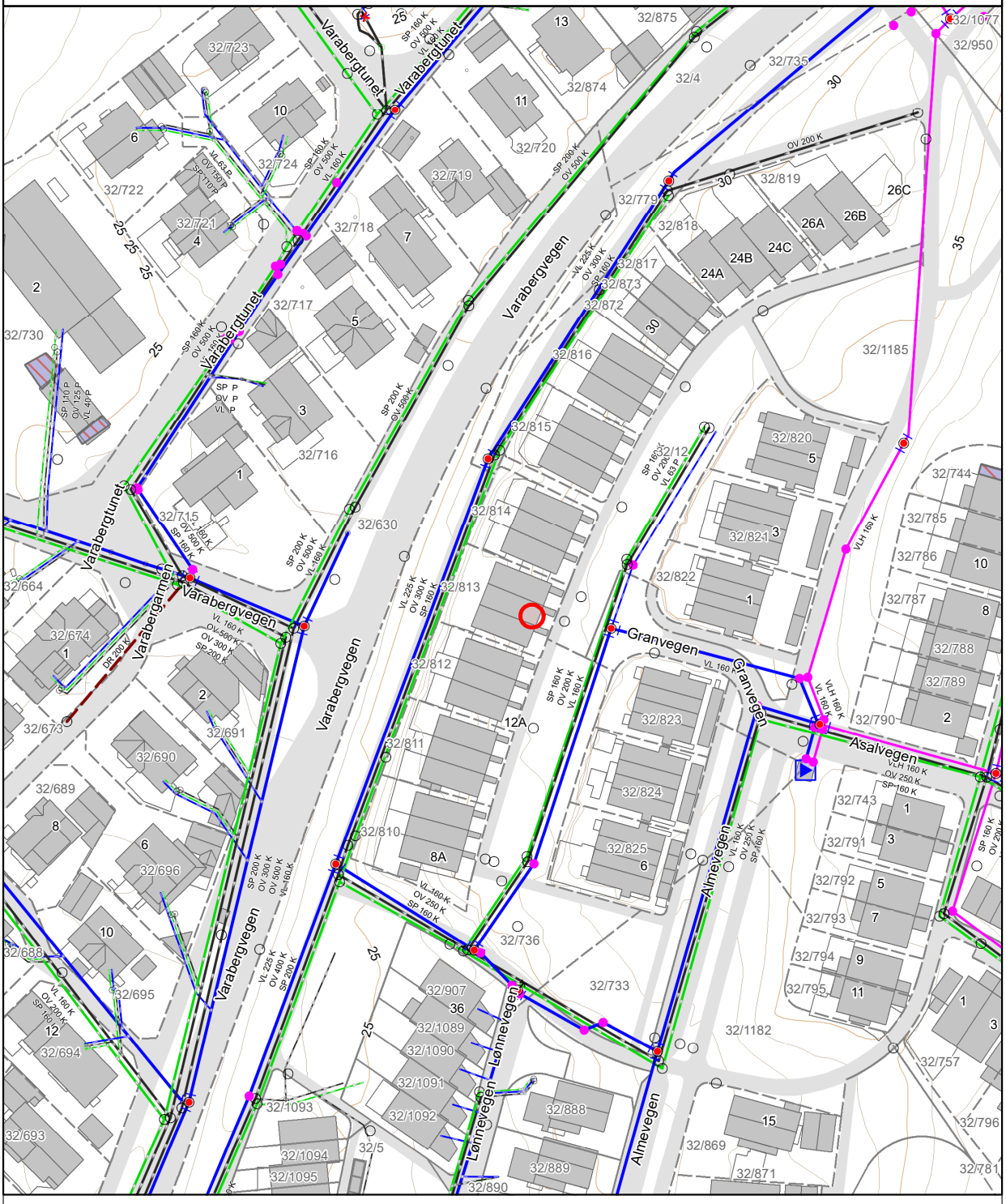
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Granvegen 14B, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/813/0/2
Dato: 2025-08-15
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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Granvegen 14B, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/813/0/2
Dato: 2025-08-15
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 317,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 680,24	308 174,01	14,08m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 693,46	308 178,86	1,52m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 531 694,89	308 179,38	21,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 686,91	308 198,85	1,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 531 685,25	308 198,18	9,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	-425,08	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 531 676,71	308 194,83	3,91m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 531 673,05	308 193,46	20,74m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		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.

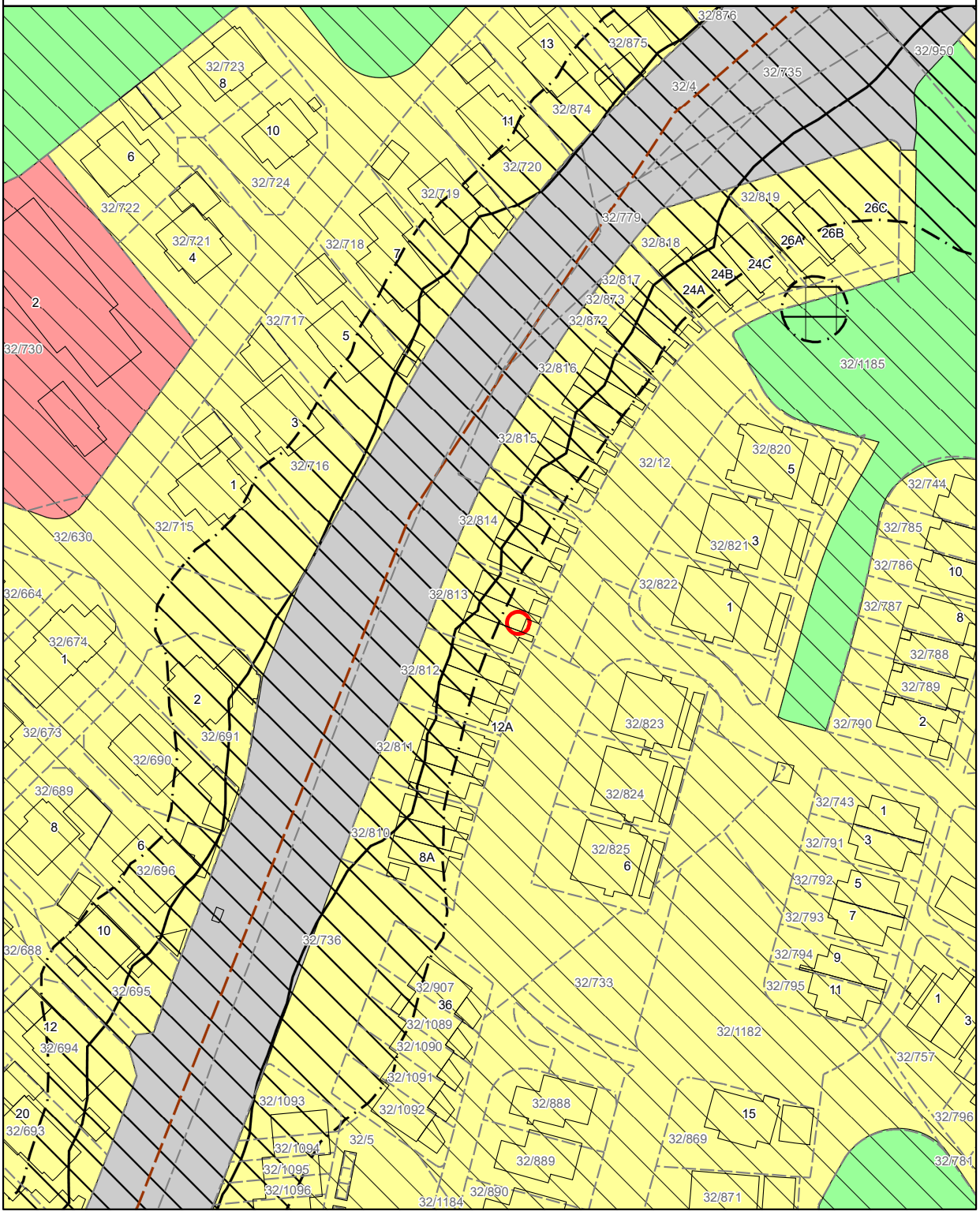
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Granvegen 14B, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/813/0/2
Dato: 2025-08-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



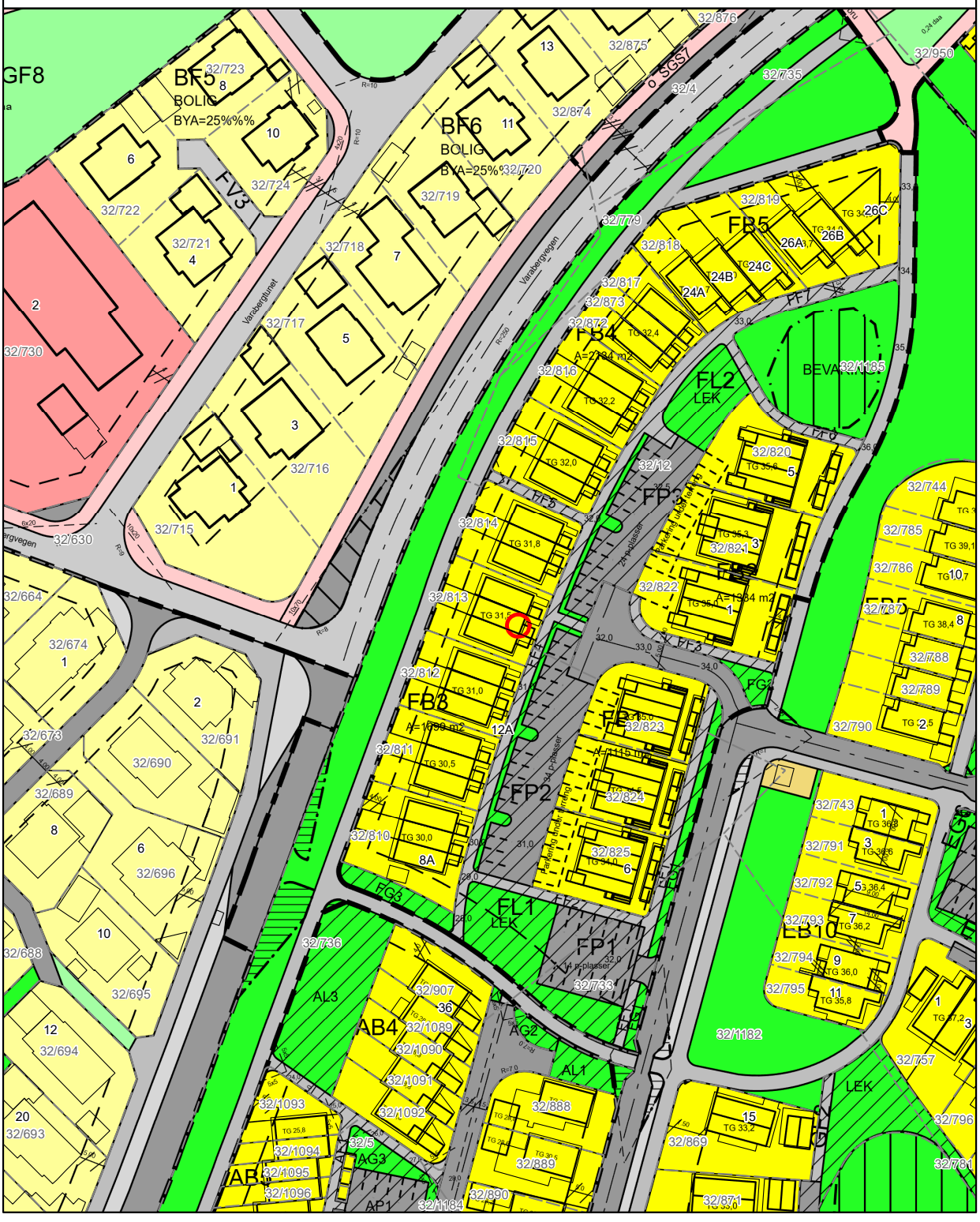
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Granvegen 14B, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/813/0/2
Dato: 2025-08-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0331
Ikrafttredelsesdato: 20.4.2004



1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 20.04.2004
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt F

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0331
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor planens begrensningslinje. Området reguleres til følgende formål:

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

- bolig med tilhørende anlegg

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

- kjøreveg
- gang-/sykkelveg

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

- friområder

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

- frisiktsone ved veg
- kulturelt bevaringsområde

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

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeplass/grøntanlegg

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 20.04.2004
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01

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

§ 1.02 Rekkefølgekrav

- regulert rundkjøring i krysset Forusbeen/Varabergvegen skal være etablert før Skadberg sør-feltet totalt er utbygget med 100 boliger
- regulert gang- og sykkelveg langs eksisterende Varabergveg skal være etablert før innflytting i feltet. Resterende gang- og sykkelveger i planområdet skal være ferdigstilt før innflytting i delfelt F
- det tillates midlertidig adkomst til delfelt E, F og G via regulert gang- og sykkelveg sør for delfelt F. Denne midlertidige adkomsten stenges for biltrafikk og avløses av regulert
- samleveg fra Varabergvegen ved byggestart i de øvrige delfelt A, B, C, D og I.
- 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

§ 1.03 Bebyggelse

- mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på plankartet)
- sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) 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
- utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse
- nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter
- det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i feltet
- forstøtningsmurer i terreng skal oppføres i naturstein

§ 1.04 Parkering

På feltet skal det være felles parkering. Egne områder for fellesparkering er vist på planen. Parkeringen skal legges delvis under terreng som vist på plankartet. De grønne feltene i

parkeringsarealet skal beplantes med trer. 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 Generelle krav til delfelt F

Innenfor planen tillates det oppført inntil 54 boliger. Største tillatte bruksareal totalt innenfor planen er 5000 m2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) i delfelt F er 55 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen, eller slik den er regulert gjennom planlagt bebyggelse på plankartet. Takene skal være saltak eller pulttak som angitt for de enkelte boligområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og dennes forlengelse.

§ 2.02 FB1 og FB2 Leilighetshus

Det tillates oppført tre bolighus i to etasjer, hver med 4 leiligheter. Boligene skal ha saltak eller pulttak. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot øst. Taktekkingen skal være rød tegl eller svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,8 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte møne-høyde (gesims mot sør dersom pulttak) er 7,3 meter målt fra golv I. plan. Husbredden skal være maksimalt 11 meter (utvendige mål), og avstanden mellom husene skal være minimum 3,5 meter. Trapp tillates plassert utenpå husene. Hvis trappen plasseres innenfor huskroppen, kan husbredden økes til 13 meter. Avstanden mellom husene skal da være minimum 2,0 meter. Husene skal males i jordfarger. Alternativt kan husene oppføres som to bygninger, hver med 6 leiligheter. Avstanden mellom husene skal da være minimum 3,0 meter.

§ 2.03 FB3 og FB4 Vertikaldelte 3-mannsboliger (evt. 2-mannsboliger)

Det tillates oppført boliger i en etasje + sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot øst. Taktekkingen skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst (inngangsplan) er 2,8 meter målt fra golv inngangs- plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 4,0 meter målt fra golv inngangsplan. Samlet fasadebredde for hvert hus skal være maksimalt 12,5 meter (utvendige mål). Fasade- bredden for hver bolig skal være 3,8 meter (innvendige mål). Alternativt kan husene oppføres som to-mannsboliger med fasadebredde for hver bolig på 5,8 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

§ 2.04 FB5 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i en etasjer + sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot øst. Taktekkingen skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst (inngangsplan) er 2,8 meter målt fra golv inngangs- plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 4,0 meter målt fra golv inngangsplan. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). For hus mot nord tillates fasaden ført fram til byggegrensen mot gang/sykkelveg i øst.

§ 2.05 Fellesområder for FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5

FF1 FF2. FF3. FF4. FF5. FF6 og FF7 Felles gangareal

FF1, FF2, FF3, FF4, FF5, FF6 og FF7 skal være felles gangveger for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Bredden på FF7 skal være 3,0 meter, mens de øvrige gangvegene skal ha bredde 2,0 meter.

FP1. FP2 og FP3 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplasser i FP1 skal benyttes som gjesteparkering for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Mot felles grøntanlegg i sør og felles lekeplass i vest skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein. Rekkverk skal være flettverkgjerde med beplantning.

FP1 og FP2 skal benyttes som parkeringsplasser for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Deler av disse parkeringsplassene (mot øst) tillates etablert under uteoppholdsareal/hage tilhørende boliger i FB1 og FB2. Alle boligene innenfor delfelt F skal ha lik rett til å parkere under disse overbygde parkeringsplassene. Synlige utvendige ender skal avdekkes med forstøtningsmurer. Rekkverk skal være flettverkgjerde med beplantning.

FL1 og FL2 Felles lekeplass

FL1 og FL2 skal være felles lekeplasser for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FBS.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 20.04.2004
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

FG1. FG2 og FG3 Felles grøntanlegg

FG1, FG2 og FG3 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5.

FS1 Hus for avfall

Under parkeringsdekke i FS1 skal det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Fronten skal kles med tre og naturstein.

SPESIALOMRÅDER

§ 3.01 Fornminner

Spesialområde bevaring inneholder registrert stakketuft (automatisk fredet fornminne)

§ 3.02 Frisiktsone

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

Avdeling arealbruk

Fakta Bygg AS
Kong Karlsgt. 71

4010 STAVANGER

Vår dato	**Vår ref.**	**Arkivkode**
03.06.2005	Saksnr.: 04/00851-010	BAB 32/813
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Eli Osaland Muis tlf. 51653300		

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Granvegen 14 a, b og c, gnr. 32 bnr. 813
Tiltakets art: 3 boliger i rekke
Tiltakshaver: Skårland AS
Ansvarlig søker: Fakta Bygg AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 25.05.05 fra Fakta Bygg AS.

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.

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 (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

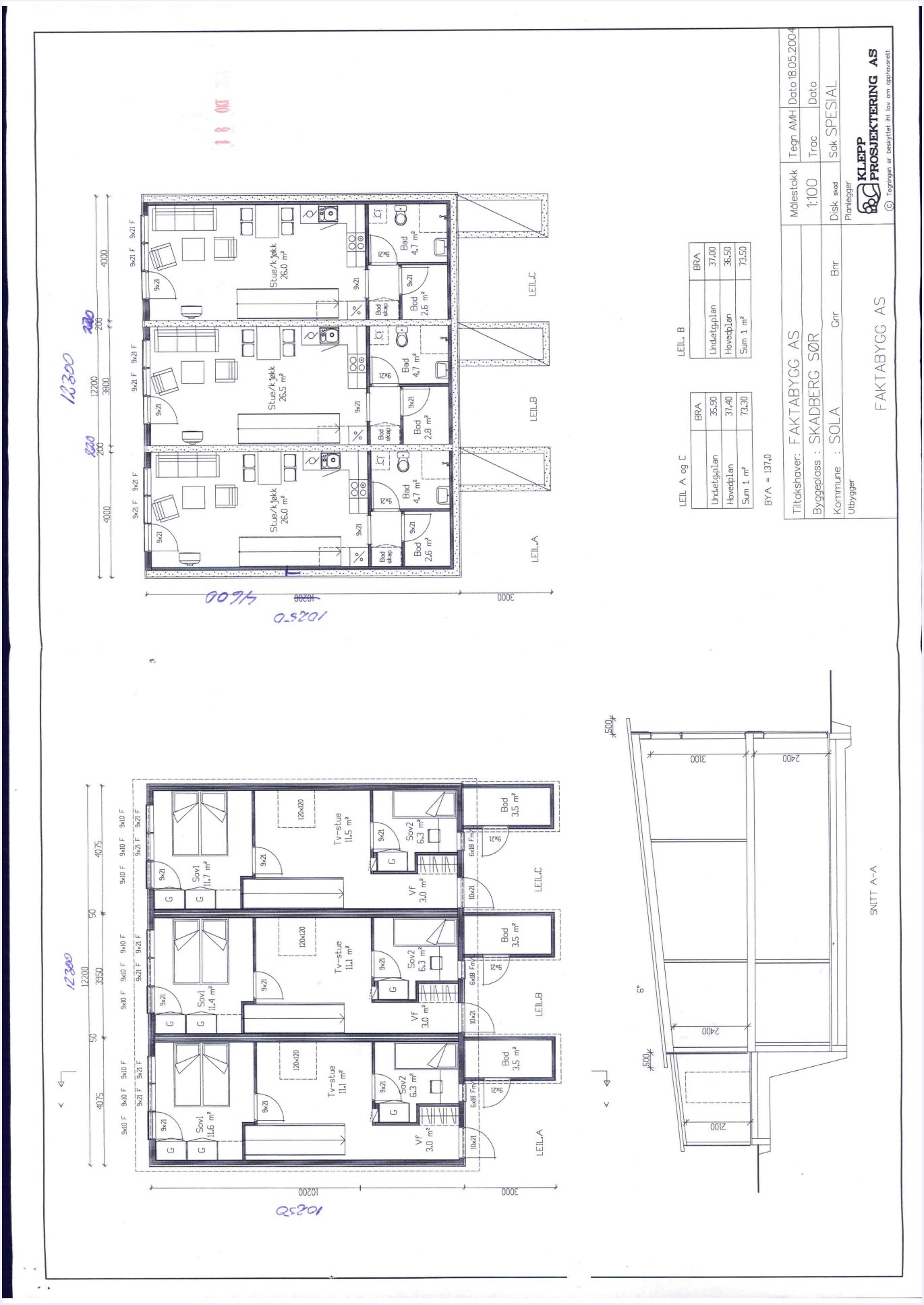
Eli Osaland Muis
overingeniør

Vedlegg:
Ferdigmelding

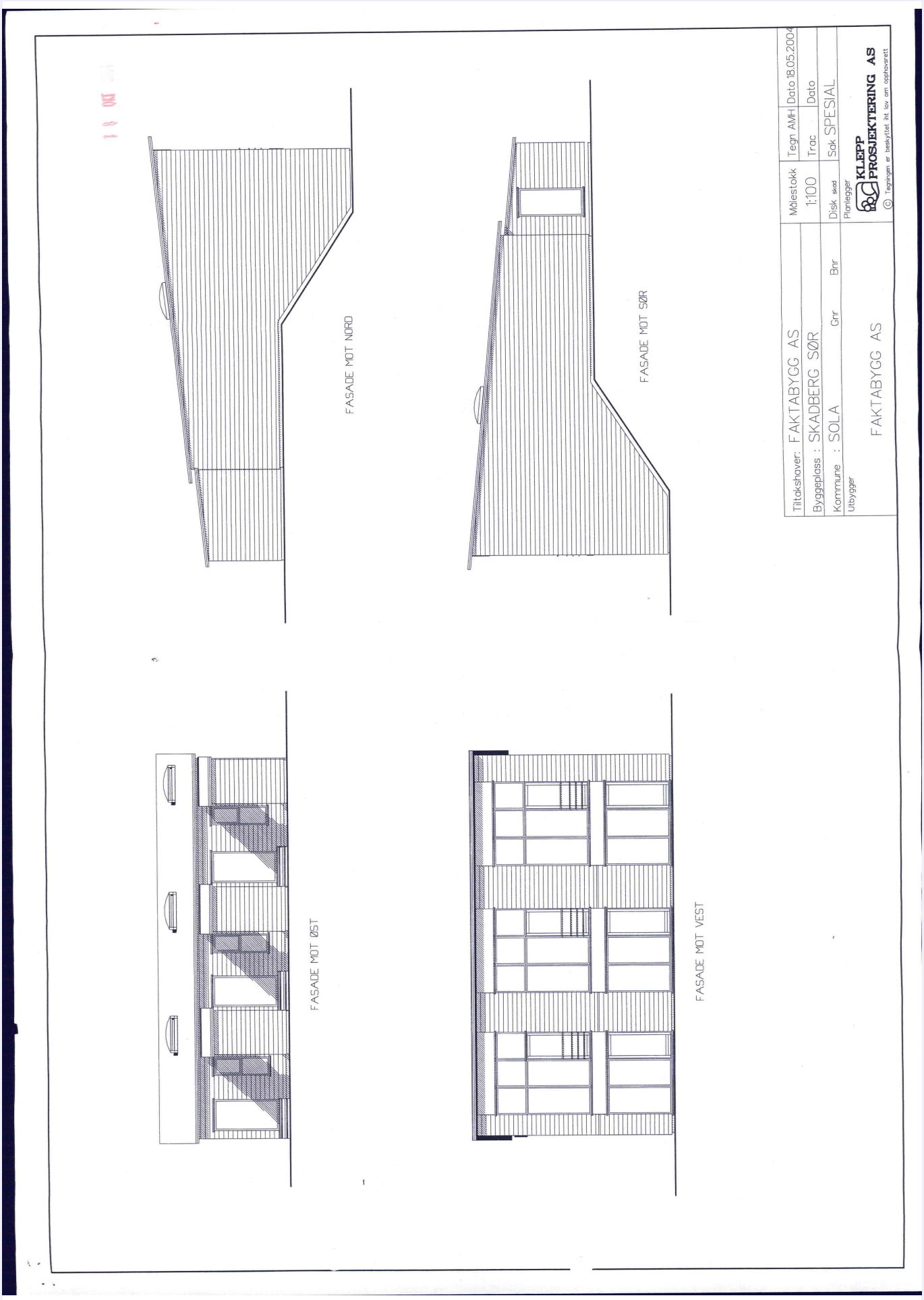
Kopi:
Brannsjef/feier
Avg.register
Skårland AS, Postboks 113 Sentrum , 4306 SANDNES

Postadr.	**Besøksadr.**	**Telefon:**	**Telefax:**	**Bankgiro**	**E-post:**
Postb. 99 4097 SOLA	Rådhusv. 21	51 65 33 00	51 69 56 20	3206.07.00027	epost@sola.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres etter tinglysing til

Sandnes Eiendom
P.b. 57
4001 STAVANGER

SKANNET

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

SOLA KOMMUNE Avd. areal
06/00329-0c
14 JUNI 2005
BA 032/813 EOM

Tinglyst 08.07.05
Dagbok nr. 6191

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1124	Sola	32	813		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	~~Sol~~	
	Se vedlegg 1 for spesifikasjon og fullmakt	
	vedlegg 2.	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: | = nevner:

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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 bruksenhetene i eiendommen

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

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 bruksenhetene, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
16.02.2005	Odd Tanuelsen Ulf Tullmalt	Odd Tanuelsen

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet 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:

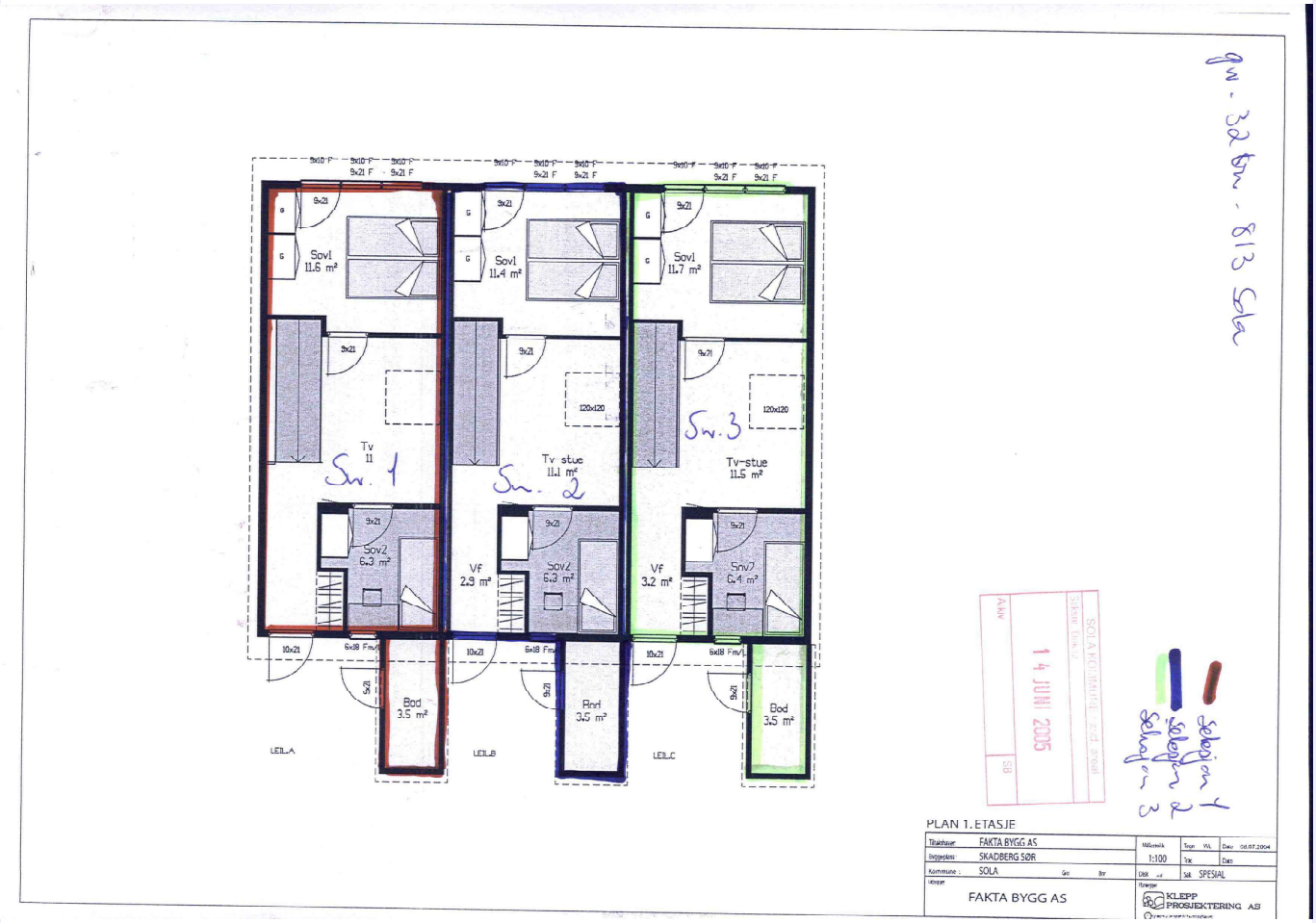
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
32	813			Sola kommune

Dato	Stempel og underskrift
16.06.05	Sola Kommune Plan og arealbruk

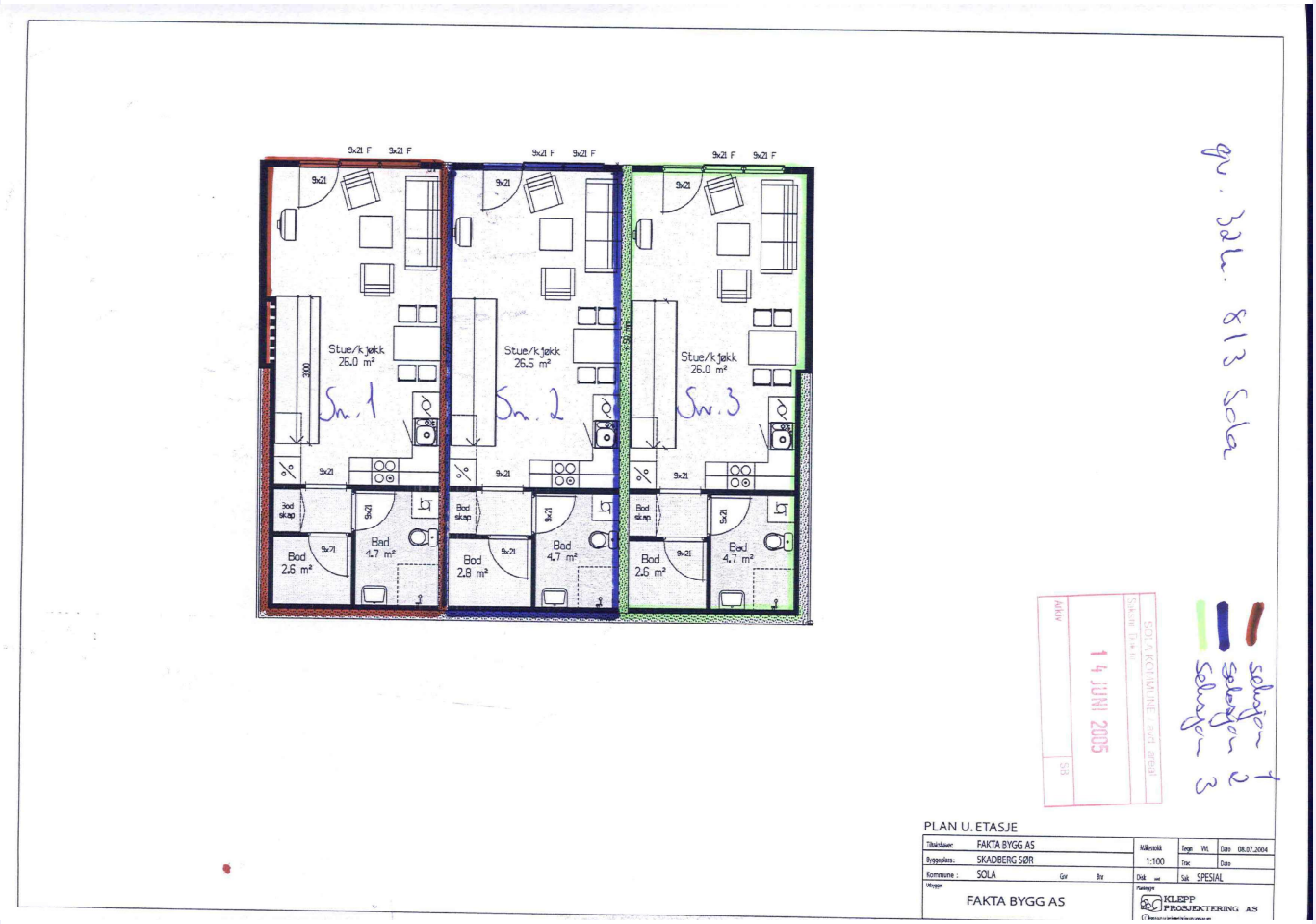
Noter:

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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

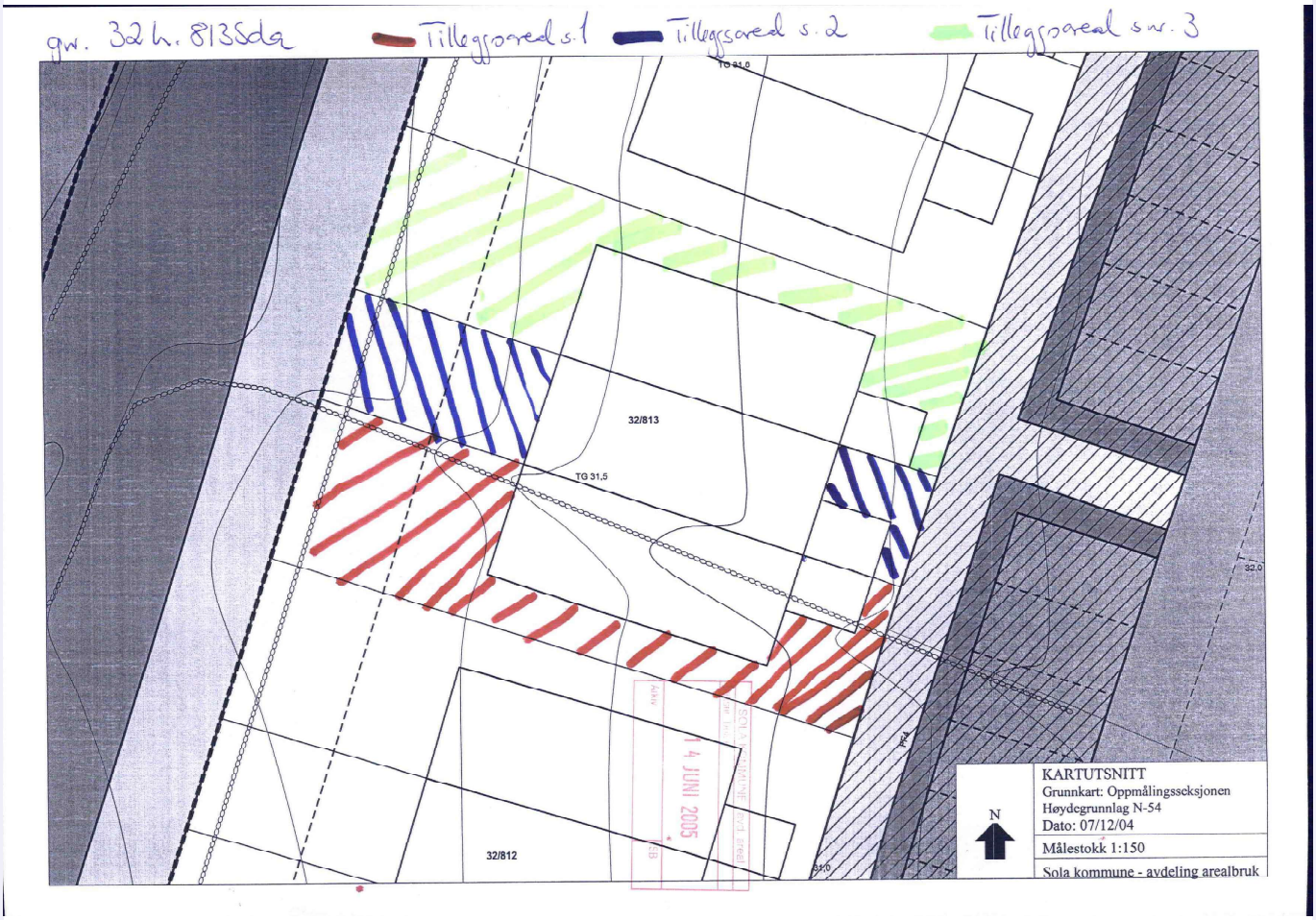
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



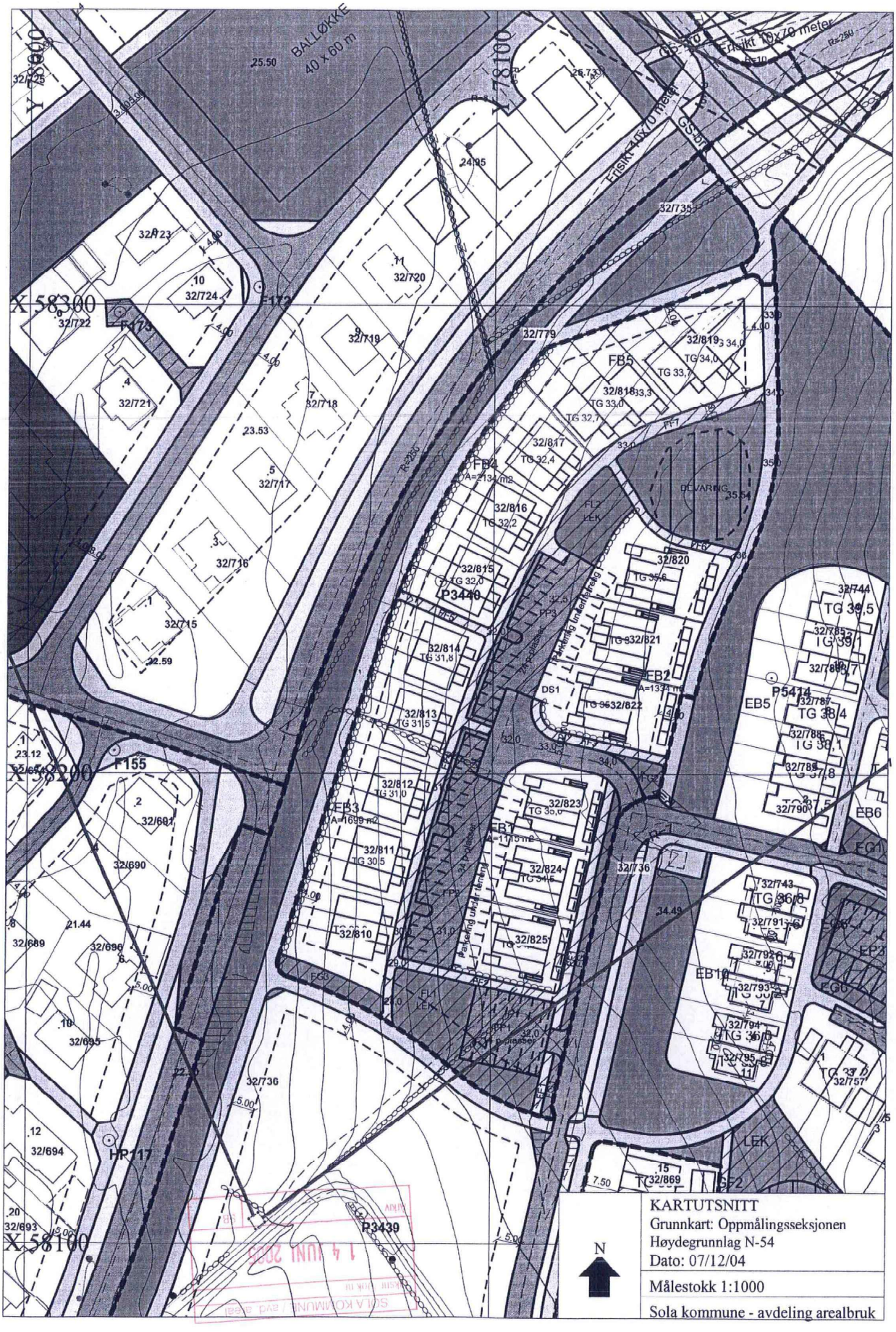
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ERKLÆRING

TINGLYST
08 APR. 2005
JÆREN TINGRETT
DAGBOKNR.: 2931

Eiere av følgende eiendommer på Skadberg i Sola kommune:

- Gnr. 32 bnr. 810
- Gnr. 32 bnr. 811
- Gnr. 32 bnr. 812
- Gnr. 32 bnr. 813
- Gnr. 32 bnr. 814
- Gnr. 32 bnr. 815
- Gnr. 32 bnr. 816
- Gnr. 32 bnr. 817
- Gnr. 32 bnr. 818
- Gnr. 32 bnr. 819
- Gnr. 32 bnr. 820
- Gnr. 32 bnr. 821
- Gnr. 32 bnr. 822
- Gnr. 32 bnr. 823
- Gnr. 32 bnr. 824
- Gnr. 32 bnr. 825
- og eiendommer som skilles/seksjoneres ut fra ovenfor nevnte eiendommer

(heretter i fellesskap betegnet som Rettighetshavereiendommene),

har rett til etablering og utnyttelse av søppelbod og parkeringsareal i grunnen under følgende eiendommer:

- Gnr. 32 bnr. 820
- Gnr. 32 bnr. 821
- Gnr. 32 bnr. 822
- Gnr. 32 bnr. 823
- Gnr. 32 bnr. 824
- Gnr. 32 bnr. 825

Doknr: 2931 Tinglyst: 08.04.2005 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

I tillegg skal Rettighetshavereiendommene ha rett til parkering og etablering av avfallsboder på gnr. 32 bnr. 12 og gnr. 32 bnr. 736 i Sola kommune, som er areal som er avsatt til felles bruk ute.

Rett til parkering og bruk til avfallsboder, skal også gjelde på eiendommer som eventuelt blir skilt ut fra ovenfor nevnte tjenende eiendommer.

Ingen av Rettighetshavereiendommene har fast og eksklusiv parkeringsplass. Alle har imidlertid lik rett til å benytte den parkeringsplass på ovenfor nevnte tjenende eiendommer som til enhver tid er ledig.

Alle Rettighetshavereiendommene har ansvar for løpende vedlikehold og oppgraderinger av parkeringsarealet på de tjenende eiendommer – herunder de bygningselementer som parkeringsarealet på gnr. 32 bnr. 820-825 består av. Denne vedlikeholds- og

Vår ref.: 300811-057\INLE\INLE\277573v1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

oppgraderingsplikten kan nærmere reguleres gjennom velforening for området som sådant, eller annen organisering av fellesarealer som beboerne måtte bli enige om.

Gnr. 32 bnr. 12 og bnr. 736 har intet ansvar for vedlikehold og oppgraderinger eller lignende av parkeringsarealet eiendommene består av.

Denne erklæring kan tinglyses på de tjenende eiendommene, gnr. 32 bnr. 820-825, samt gnr.32 bnr. 12 og bnr. 736 i Sola kommune.

***

Hjemmelhaver til gnr. 32 bnr. 12 og bnr. 820-822:

Stavanger, den 21/2 2005

Olav Todnem
iflg. flm.

Hjemmelshaver til gnr. 32 og bnr. 823-825:

Sandnes, den 14/3 2005

Odd Fanuelsen
iflg. flm.

Sandnes den 30.03.2005

Helge Johannessen
iflg. flm.

Hjemmelshaver til gnr. 32 bnr. 736:

Sola, den 7/3 2005

for Sola kommune

SOLA KOMMUNE ORDFØREREN

Vår ref.: 300811-057\INLE\INLE277573v1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Returneres til Sandnes Eiendom

TINGLYST
14 JULI 2005
JÆREN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6341

s 2004498

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1124	Sola	32	813		2	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d				☒ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1.470.000.-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 500.000,- tomteverdi. Nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
	se vedlegg 1 for spesifikasjon og fullmakt vedlegg 2.	

Doknr: 6341 Tinglyst: 14.07.2005 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
160583-[redacted]	Morten Breiland	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hjemmelshaver til eiendommen har rett og plikt til medlemskap i veiforeningen.
Sola kommune har rett til å ha ledninger for vann, avløp og tilhørende liggende, samt vedlikehold og reparasjon av disse.

Dato	Utstederens underskrift
13/3-05	Odd Tamnelin

SignForm 03/2004

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato 20/5 | Sted Stj.

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Morten Breiland.

8. Erklæring om sivilstand mv. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato 13/3-05 | Sted Sandnes

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

iflg fullmakt.

Odd Tanvelsen ODD TANVELSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse Dorrit L. Kalvatn
Statsaut. eiendomsmegler

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato 13/3-05 | Utstederens underskrift Odd Tanvelsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Sandnes 13/3-05		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
	Odd Tanvelsen	ODD TANVELSEN

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
13/3-05	Odd Tanvelsen

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg nr. 1

Vedlegg 1 til skjøte vedr. Gnr. 32 Bnr. 815

Pkt. 4 i skjøte:

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
100426[redacted]	Marta Bjørknes	1/8
280928[redacted]	Martin Bjørknes	1/8
121129[redacted]	Lars Bjørknes	1/8
291230[redacted]	Anne Svensen	1/8
151032[redacted]	Kåre Bjørknes	1/8
250434[redacted]	Magne Bjørknes	1/8
091135[redacted]	Arne Bjørknes	1/8
150738[redacted]	Tordis Bjørknes Jacobsen	1/8

ved Odd Fanuelsen i hht fullmakt

Dato: Utstederens underskrift

Odd Fanuelsen i hht fullmakt Odd Fanuelsen

VELFORENINGEN SKADBERG SØR

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for Velforeningen Skadberg Sør den 17.Juni.2026 kl. 18:30 i lavvoen på Skadberg barnehage.

Dokumenter er lagt ut på https://skadbergsor.no/generalforsamling/

Hver husstand har 1 -en- stemme, men det er mulig å stille med fullmakt fra andre husstander som er forhindret fra å møte.

Agenda

1. Årsberetning, årsregnskap og revisjon

2. Årskontingent

3. Budsjettforslag for 2026

3 forskjellige budsjetter presenteres og må stemmes for.

4. Forslag om at Velforeningen Skadberg Sør skal yte et tilskudd til Sola kommune på inntil kr. 400.000 for utvidelse/oppgradering av kvartalslekeplassen på kommunens område i parkdraget som ligger rett nord for grusbanen.

Endelig beløp og overføring avklares med kommunens representant og avregnes i henhold til faktisk kostnad innenfor rammen.

Tilskuddet finansieres ved å trekke på egenkapitalen til velforeningen og innarbeides i budsjettet for 2026. Flertallet er positive til tiltaket.

Bakgrunn:

Velforeningen Skadberg Sør er ansvarlig for over 30 lekeplasser på feltet, hvor mange av disse er i dårlig forfatning. I tiden fremover vil det antakeligvis tvinge seg frem fjerning av mange apparater på de nevnte lekeplassene, ettersom de ikke lenger vil være godkjente. Over tid har forfallet på lekeplassene medført at Skadberg Sør har et svært redusert tilbud for barn, samt at oppgradering av alle lekeplassene vil medføre store kostnader i millionklassen. En satsning på den kommunale lekeplassen vil kunne være et godt og kostnadseffektivt tiltak for å kompensere for bortfallet av de små og spredte lekeplassene til velforeningen. Ettersom kommunen opererer med en tredelingsmodell,

VELFORENINGEN SKADBERG SØR

vil det antakeligvis være mulig å få bevilget ytterligere midler (antakeligvis kr. 200.000) fra kommunen for å gjennomføre utvidelsen/oppgraderingen. Et totalbudsjett på kr. 600.000 vil kunne være tilstrekkelig for å få til et godt tilbud og samlingspunkt på den aktuelle lekeplassen.

5. Vedtekstendring i pkt 7.3 – Parkering

Parkering på velforeningens arealer er felles og skal benyttes i samsvar med gjeldende reguleringsplan og tinglyste rettigheter. Styret kan fastsette og gjennomføre tiltak for organisering av parkeringsarealene, herunder skilting, merking og nummerering. Eier har kun bruksrett av den eventuelt tildelte parkeringsplassen. Dette er for å legge til rette for de som har rett på fast parkeringsplass og eventuell tilknyttet el-bil lader.

6. Vedteksforslag: Gjesteparkering som felles og ambulerende ordning

Bakgrunn for saken er hvordan gjesteparkering praktiseres i dag. Flere steder oppfattes gjesteplasser som tilknyttet det enkelte boligfelt eller grendelag. Samtidig fremgår det ikke av vedtektene at gjesteparkering er begrenset til spesifikke områder.

I dokumentasjon fra Sola kommune fremgår det at parkering innenfor planområdet er organisert som en kombinasjon av individuelle plasser og felles parkering. De felles plassene er ment å dekke behov utover de individuelle plassene, og fordeles basert på boligens størrelse (vekttall, eksempelvis 1,25 eller 1,75 per bolig).

Det fremgår imidlertid ikke at felles parkeringsplasser – herunder gjesteparkering – skal være begrenset til ett bestemt boligfelt.

Forslag til vedtak:

- Gjesteparkering anses som en del av felles parkeringsressurser i hele planområdet

- Gjesteplasser kan benyttes på tvers av boligfelt, så lenge dette ikke er i strid med tinglyste rettigheter eller særskilte reguleringsbestemmelser

- Praktiseringen skal bidra til bedre utnyttelse av tilgjengelig kapasitet og redusere unødvendige konflikter

Formålet med forslaget er å sikre en mer fleksibel og hensiktsmessig bruk av parkeringsarealene, i tråd med intensjonen i reguleringsbestemmelsene.

VELFORENINGEN
SKADBERG SØR

7. Vedtekstendring paragraf 5.7 Vedtekstendringer

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

Forslag: Endres til 4 uker istedenfor 6 uker og fjerner «endringen er foretatt mellom to årsmøter».

8. Nye styremedlemmer søkes

Styremedlemmer søkes for delfelt A, C, D og E/G. Ta kontakt på post@skadbergsor.no dersom du er interessert i å gjøre en forskjell.

Velkommen!

Til slutt, følg Velforeningen Skadberg Sør på Facebook og våre nettsider www.skadbergsor.no for å være oppdatert på siste nytt ☺

Med vennlig hilsen

Styret i velforeningen

Møtereferat – styremøte i Velforeningen Skadberg Sør

Dato: 15. september 2026

Tid: kl. 18.00

Sted: Granvegen 3, hos Lucas Evander Hansen

Tilstede: Lucas Evander Hansen (leder/kasserer), Ina Christin Kolstø (delfelt A), Ketil Gundersen (delfelt F), Henrik Sæbø (delfelt D) og Inger Lise Helle (delfelt E–G).

Fraværende: Lena Marie Houen (delfelt B).

Formål: Styret behandlet status i pågående saker, nye innmeldte saker og øvrige forhold knyttet til drift og forvaltning av velforeningen.

1. Pågående saker

1.1 Parkering og skilting – delfelt A

Forliksrådet har vurdert saken, men ikke avsagt dom da saken var for lite opplyst. Det ble gjennomført møte med Sameiet Lerkevegen 28–34 den 24. august kl. 18.00, med deltakelse fra Lucas, Inger Lise og Ina. Skilt i Almevegen borettslag er fjernet.

Referat fra møtet:

Møtet med sameiet er gjennomført, og partene ble enige om videre prosess. Ina har laget forslag til infoskriv. Styret vedtok enstemmig at infoskrivet skal distribueres til alle beboere i delfelt A.

Vedtak:

Styret vedtok enstemmig at informasjonsskrivet skal distribueres til alle beboere i delfelt A. Styret vil også fremme et punkt til neste generalforsamling om at parkeringsordninger og -avklaringer håndteres internt i hvert delfelt.

Ansvar: Ina Christin Kolstø.

1.2 Lekeplasser – inspeksjon og framtidig omfang

Landstad Maskin AS er kontaktet. De skal gjennomføre befaring av alle lekeplasser og utarbeide en liste over nødvendige og anbefalte tiltak. Generell anbefaling er å redusere antall lekeplasser.

Videre oppfølging:

Innhent inspeksjonsgrunnlag og legg frem samlet anbefaling for styret.

1.3 PC til styret

Styret har vurdert behovet for egen PC til velforeningen. Det ble foreslått å kjøpe en enkel PC som tåler Office og web, med lagring i sky for å unngå blanding av private og foreningsdokumenter.

Referat:

Saken avsluttes. Ingen styremedlemmer har behov for PC pr. i dag. Styret har en PC som er hos styreleder.

Vedtak:

Det kjøpes ikke inn ny PC. Saken avsluttes.

1.4 Skadberg allé 1–3 og 5–7 – lekeplass, renovasjon og grøntareal

Henvendelsen gjelder dårlig tilstand på lekeplass, gjengroing, løvoppsamling og utfordringer med søppeldunker som benyttes av forbipasserende og velter i vind.

Referat:

Lekeplassen inngår i sak 1.2 og vurderes samlet. Styret foreslår dugnad for luking, utskifting av sand og maling av apparater. Søppeldunkene står på motsatt side av innkjørselen som følge av tidligere utfordringer.

Vedtak:

Lekeplassdelen slås sammen med sak 1.2. Oppfølging av renovasjon og øvrige forhold delegeres til Lena Marie Houen.

1.5 Parkeringsplass i Kastanjevegen mot nytt felt på Notberget

Beboere melder at parkeringsplassen benyttes av nye beboere fra utbyggingen på nedsiden av Kastanjevegen. Det er behov for nytt skilt og mal for parkeringsanmerkning.

Referat:

Styret sjekker om nytt boligfelt har velforening som kan informere beboerne. Henrik følger saken. Styret vedtok å bestille stort skilt og at styreleder lager skriv som kan legges på biler. Skrivet legges på hjemmesiden.

Vedtak:

Nytt skilt bestilles. Mal for parkeringsanmerkning sendes til beboerne.

1.6 Lekeplass ved Skadberg allé 5C

Henvendelse om svært dårlig tilstand på lekeplassen.

Referat:

Saken avsluttes da utredning av alle lekeplasser er igangsatt.

Vedtak:

Saken slås sammen med sak 1.4 og inngår i samlet vurdering under sak 1.2.

2. Nye saker

2.1 Næringsvirksomhet og varebiler i Skadberg allé

Beboer melder om transportfirma drevet fra bolig, med 7 ansatte og flere varebiler som benytter gjesteparkering. Det er nattlig støy, trafikk og bekymring for brannsikkerhet.

Referat:

Styret tar saken videre til Sola kommune. Kommunen har mer mandat til å sjekke opp i saken. Ina tar saken videre.

Vedtak:

Styret undersøker regelverket for næringsvirksomhet i boligområde med Sola kommune.

2.2 Skilting av parkeringsplass i Ospevegen/Kastanjevegen

Beboere ønsker infoskilt som tidligere diskutert.

Referat:

Styreleder sjekker dette med tidligere styreleder for delfelt C. Skilt bestilles. Saken holdes åpen.

Aksjon:

Lucas følger opp via Christopher.

2.3 Pumptrack og ballbinge

Kommunen har godkjent bygging av pumptrack og ballbinge, til tross for at generalforsamlingen stemte mot (kun 5 av 83 stemte for). Vedtaket fra kommunen gjengir ikke GF-protokollen.

Referat:

Inger Lise tar saken videre. Saken holdes åpen.

Vedtak:

Det skal utarbeides klage til Sola kommune og pressemelding til Solabladet.

2.4 Søppeldunker, grøntareal og transportvirksomhet

Henvendelse med bilder og e-post.

Referat:

Saken slås sammen med sak 1.4 og sak 2.1. Styret oppfordrer til dugnad. Saken avsluttes.

2.5 Kontingent – enebolig med utleieleilighet

Beboer ønsker avklaring om kontingent beregnes per eiendom eller per boenhet.

Referat:

Saken tas videre til neste styremøte. Styret sjekker også tinglysning. Saken holdes åpen.

Aksjon:

Inger Lise undersøker tinglysing, tidligere praksis og vedtektsgrunnlag.

3. Annet

3.1 Avtale med Landstad Maskin AS

Avtalen er utløpt, men arbeid har fortsatt muntlig. Styreleder har laget forslag til ny avtale.

Referat:

Styret er positive til ny avtale. Styret får til 30. september til å lese gjennom og komme med innspill.

3.2 Kopimaskin, skriver og skanner

Styreleder foreslår innkjøp av printer/kopimaskin grunnet mye utsending av informasjon og behov for digitalisering av arkiv.

Vedtak:

Styret vedtok enstemmig å kjøpe inn kombinert kopimaskin, skriver og skanner.

4. Oppfølgingspunkter

Sak	Oppfølging	Ansvarlig	Status
1.1	Distribuere informasjonsskriv og forberede sak til GF	Ina Christin Kolstø	Åpen
1.2	Innhente inspeksjonsgrunnlag og forberede samlet vurdering	Styret	Åpen
1.4/2.4	Følge opp renovasjon og øvrige forhold i Skadberg allé	Lena Marie Houen	Åpen
1.5	Bestille skilt og sende mal for parkeringsanmerkning	Styret	Åpen
2.1	Undersøke regelverk for næringsvirksomhet	Ina Christin Kolstø	Avventer dokumentasjon
2.2	Kontrollere parkeringsfordeling mot reguleringsplan	Christopher via Lucas	Åpen
2.3	Utarbeide klage og pressemelding	Inger Lise Helle	Åpen
2.5	Undersøke kontingentpraksis og vedtektsgrunnlag	Inger Lise Helle	Delvis avklart
3.1	Sende forslag til ny avtale med Landstad Maskin	Lucas Evander Hansen	Åpen
3.2	Følge opp innkjøp av kopimaskin	Styret	Vedtatt

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN SKADBERG SØR

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

§ 1 Definisjon

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

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

§ 2 Formål

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

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

§ 3 Delegering av myndighet

Styret i Velforeningen kan delegere oppgaver til grendelagene eller enkeltpersoner.

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

§ 4 Organer

4.1 Generalforsamlingen

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

Generalforsamlingen behandler:

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

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

6. Andre saker som er innmeldt

4.2 Velforeningens styre

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

Styret konstituerer seg selv etter generalforsamlingen.

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

Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall.

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

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

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

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

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

Styrets oppgaver:

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

Styret er fritatt for kontingent.

4.3 Grendelag

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

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

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

4.4 Grendelagsrepresentantene

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

4.5 Boligsameiene/seksjonerte boenheter

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

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

§ 5 Bestemmelser som gjelder fellesmøter

5.1 Adgang til fellesmøte

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

5.2 Fullmakt

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

5.3 Tillitsverv

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

5.4 Krav om fellesmøte

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

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

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

5.5 Innkalling

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

Vanlig grendelagsmøte kan innkalles med en ukes varsel.

5.6 Beslutningsdyktighet

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

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

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

5.7 Vedtektsendringer

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

5.8 Ekstraordinære økonomiske forpliktelser

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

5.9 Møteledelse

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

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

§ 6 Økonomi og regnskap

6.1 Kontingent

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

Kontingenten innkreves en gang årlig med betalingsfrist 1.mai.

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

6.2 Budsjett

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

6.3 Regnskap

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

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

Velforeningen er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelagene.

6.4 Kostnadsutlikning

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

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

6.5 Prokura/opptak av lån

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

§ 7 Generelle bestemmelser

7.1 Form og farge

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

7.2 Grøntanlegg – trær - fritidsanlegg

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

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

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

7.3 Parkering

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

GRANVEGEN 14B

Nabolaget Skadberg - vurdert av 368 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Eikebakken Linje 7, 41, X50, N86	**3 min** 0.2 km
Stavanger Sola	**13 min**
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**14 min** 6.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**19 min** 14.6 km

SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	**7 min** 0.6 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	**19 min** 1.6 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	**7 min** 0.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	**20 min** 1.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	**13 min** 5.9 km

> «Godt og trygt nabolag i Norges fineste kommune.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

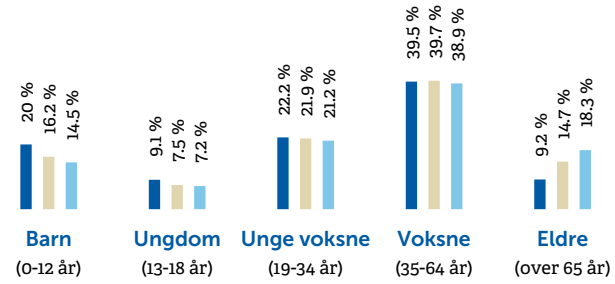
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 68 barn	**4 min** 0.4 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 49 barn	**6 min** 0.5 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 ... 36 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg Post i butikk	**6 min** 0.5 km
Helgø Meny Sola	**18 min**

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

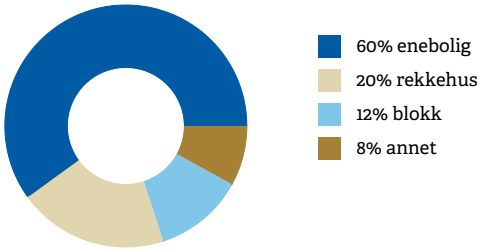
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 84/100

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	**17 min** 1.4 km
Vår Energi Arena Forus	**9 min**
SATS Forus	**10 min**

BOLIGMASSE



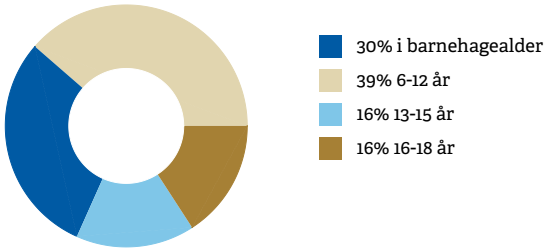
«Rolig og fint, Helgø Meny, nær solastranden og flyplass»

Sitat fra en lokalkjent

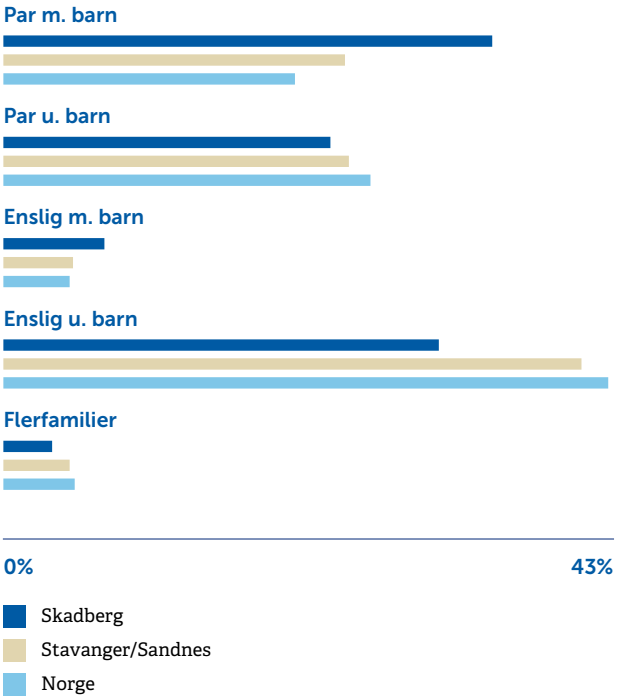
VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	**11 min**
Sola apotek	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

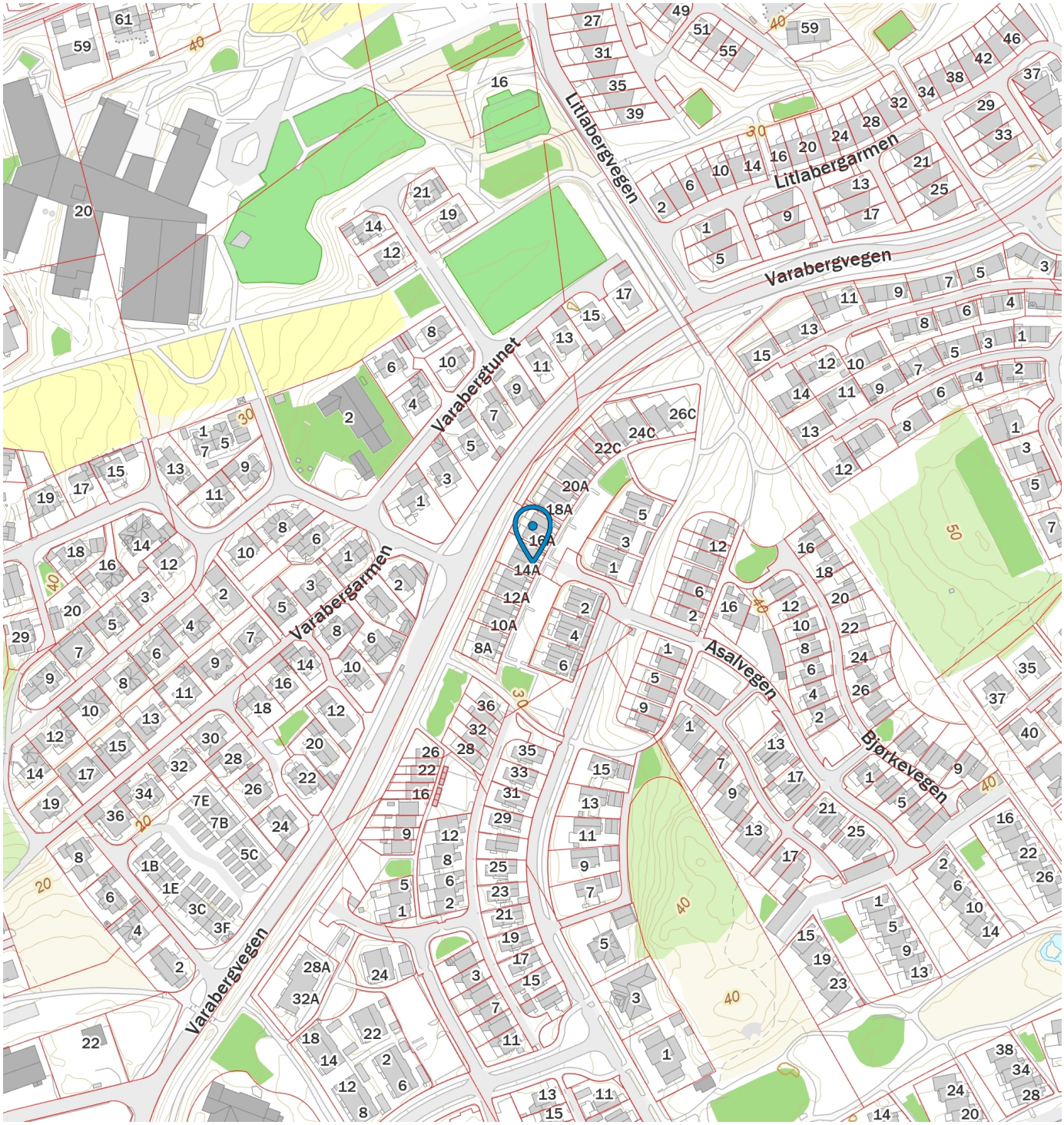


SIVILSTAND

		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





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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2210260142 / Margareth Jensen, tlf. 92806446
Granvegen 14B, 4051 Sola
Gnr. 32, bnr. 813, snr. 2 i Sola kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

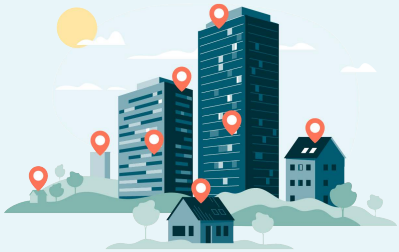
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2210260142
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Margareth Jensen
Eiendomsmegler MNEF

928 06 446
margareth.jensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sola
Postboks 162, 4097 SOLA

eiendomsmegler1.no