PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GRANNESSTIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Sameiet

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Grannesstien 19
4044 Hafrsfjord

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 29/01/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 590
Hjemmelshaver:	Vegard Natland
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2012
Tomt:	Felles eiet 1 018 m²
Kommune:	Sola

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vegard Natland
Befaringsdato:	29.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Opparbeidet med fellesområder og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført/ferdigstilt i 2012. Leiligheten ligger i 2. etasje.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Kjeller har lukket garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder.

Isolerte betong elementer i yttervegger, utvendig kledd med teglstein og noe bindingsverk konstruksjoner med bordkledning.

Etasjeskiller av betong.

Vinduer/dører er i malt trevirke/aluminium med isolerglass.
Inngangsdør har brannmotstand B-30.

Innglasset balkong med enkle glass, oppmålt til ca. 10 kvm.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt-belegg. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er i normalt god stand med alder tatt i betraktning. Noen sår og hakk kan forekomme.

Utvendige forhold står borettslaget/sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg,
beredere, vinduer og dører etc. Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor. Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie. Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:
ETASJESKILLER.
Etasjeskillere er i betong. Gulv har for det meste laminat og fliser.
De største høydeavvik som er registrert, er på, 7 mm. målt i kjøkken/stue. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av eier.
Egenerklæringsskjema mottatt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, malte veggplater og betong. Taket har malt betong og plater.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Innvendige dører er hvitmalte fyllingsdører.

Takhøyden stue er ca. 250 cm.

Badet har fliser på vegger/gulv og plater i tak. Gulvvarme består av vannboren varme. Det er baderomsmøbel med nedfelt vask, blandebatteri, vegghengt toalett, dusj, glassvegger, garnityr, blandebatter og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap for trykkvann er montert i tak på badet.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.
Steikeovn, platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Teknisk-rom har skap for fjernvarme/gulvvarme.
Ventilasjonsanlegg er montert over takplater, styres fra ventilator på kjøkken.

Oppvarming består av vannboren varme på bad og radiator i stue. Varmtvann kommer fra felles tank, via fjernvarme.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny parkett i leiligheten i ca. 2021.
Nedforet spott-rekke i stue er utført i 2022, elektrisk arbeid er utført av venn av hjemmelshaver som er utdannet elektriker.
Resterende arbeid er utført som egeninnsats av eier, som er utdannet tømrer.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje.	53		10	
SUM BYGNING	53		10	
SUM BRA	63			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2. Etasje.
Entre, bad, teknisk-rom, stue/kjøkken og soverom.

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 53 kvm.
BRA-b inngår med 10 kvm. innglasset balkong..

Eier disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm. Denne er ikke medtatt i arealet.

Eier har en parkeringsplass for bil i lukket garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 2 minus grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vegard Natland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

29/01/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 2. etasje

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har fliser på vegger/gulv og plater i tak. Gulvvarme består av vannboren varme. Det er baderomsmøbel med nedfelt vask, blandebatteri, vegghengt toalett, dusj, glassvegger, garnityr, blandebatter og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap for trykkvann er montert i tak på badet.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
-Det er registrert noe begrenset avrenning fra vask, i følge eier er vannlås rengjort.
Mulig at begrensning kan relateres til felles avløpsrør, anbefalt sjekk av avløp.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Gulv har fliser med vannboren gulvvarme, en sluk i plast plassert i dusj.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men deler av gulv har motfall fra dusj mot vaskemaskin. Godt lokalt fall i dusj.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.

Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Deler av fugemasse har mindre sprekker.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Tiltak må påregnes, for å begrense utviklingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Noe høye fuktverdier er registrert ved fuktsøk på vegg og gulv i dusjsone. Vann-opptak i fliser kan være årsak for tallverdier som fremkommer ved fuktsøk, anbefalt holdt under oppsikt.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 2. etasje

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.
Steikeovn, platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

-Det er anbefalt å installere automatisk lekkasjesikring under vask/oppvaskemaskin for å forebygge vannskader som kan oppstå ved eventuelle lekkasjer.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det mangler komfyrvakt over platetopp, Det er krav til komfyrvakt i nye boliger, og ved oppussing der det trekkes ny elektrisk kurs til kjøkkenet. Kravet, som også gjelder fritidsboliger, kom i 2010.
Komfyrvakt er et svært godt brannforebyggende hjelpemiddel. Den har spesielt stor verdi for mennesker som av ulike årsaker er mer sårbare ved brann, for eksempel på grunn av alder eller ulike helseutfordringer.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater/betong.
Gulv har for det meste parkett.

Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget, fremstår med normal slitasje.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører har omramming i malt Trevirke/aluminium og isolerglass.
Ytterdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.
Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er en balkong (innglasset) med utgang fra stuen på 10 kvm. Balkong er oppført i betong. Det er rekkverk av aluminium/glass. Det er et sluk i gulvet.
Balkong har terrassebord som gulv, gulv og overganger er ikke tilgjengelige på befaringsdagen.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Røropplegg har rør-i-rør med fordelerskap, avløp i plast. Fordelerskap for trykkvann er montert i himling på bad.
Hovedstoppekran er montert i vegg under eget fordelerskap for vannboren varme.

Rørskap for vannboren varme er plassert i teknisk-rom, varmtvann kommer fra fjernvarme.
Drenering fra skap er ført inn i teknisk-rom, rommet har sluk og vinyl-belegg med oppbrett mot vegger.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Vegghengt toalett har dreneringshull.

Merknader: -
Rørkurser i fordelerskap mangler tilstrekkelig merking, anbefalt utført av autorisert rørlegger.
Fordelerskap for trykkvann er ikke inspisert, grunnet mangel av nøkkel. Ny nøkkel må skaffes.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
Anlegget ble sist fornyet i 2023
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er montert over takplater i teknisk-rom.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av avtrekk i teknisk-rom og bad. Flere ventiler med tilluft.
Hastighet styres fra ventilator på kjøkken.

Kjøkken har ventilator over platetopp.

Ventilasjonen er tilkoblet felles ventilasjonskanaler.

Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden. Tilluftspalte under dører.
Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i teknisk-rom.
Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Samsvarserklæring på installasjonen finnes i perm for leiligheten.

Eier har fått utført noe arbeid med spotter og diverse de siste årene, gjort av en venn som er utdannet elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Eventuelt ta en utvidet el-kontroll på anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Dette er en sameiekostnad.

Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr. Sprinkel-anlegg er montert i samtlige rom i leiligheten.

Fast garasjeplass for en bil i lukket garasjeanlegg.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameie.
SAMEIEBRØK: 53/2579

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad 2. etasje Overflate gulv

-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men deler av gulv har motfall fra dusj mot vaskemaskin. Godt lokalt fall i dusj.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.

Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående
vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk
rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. Deler av fugemasse har mindre sprekker.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Tiltak må påregnes, for å begrense utviklingen.

1.1.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Noe høye fuktverdier er registrert ved fuktsøk på vegg og gulv i dusjsone. Vann-opptak i fliser kan være årsak for tallverdier som fremkommer ved fuktsøk, anbefalt holdt under oppsikt.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260018

Selger 1 navn
Vegard Natland

Gateadresse
Grannesstien 19

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4044

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3834255

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260018

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet baderomsinnredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Jeg har laga en kasse i taket til downlights selv. Er tømrer så dette er gjort skikkelig. Til det elektriske fikk jeg hjelp av en venn som har fagbrev som elektriker - lagd sengegavl på soverommet. Venn av meg tok seg av det elektriske, han har fagbrev som elektriker.
Arbeid utført av	Rogaland elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	- Hamstad byttet motor på ventilasjonsanlegget. November 2023. Dette er dokumentert og gjort av fagfolk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260018

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260018

Tilleggskommentar

- Byttet parkett i 2021 - Byttet terrassebord i 2021 - Satt opp garderobeskap i gang 2024 - flislagt veggen bak benkeplaten 2024 - byttet baderomsinnredning samt speil i 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Natland	2324af8000dc70787aa66 0c1d6a71a2a4398eb89	29.01.2026 09:35:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260018

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

enova

Energiattest



Adresse **Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252467**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300120830**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **590**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **82,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 657 kWh**



Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD

Detaljering

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

Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er

Spørsmål om energiattesten

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

oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

https://www.enova.no

Grannesparken Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Grannesparken Velforening.

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

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

Hvem kan delta på møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 25.03.2025, kl. 19:00

Vikinghallen, Ytre Egenes vei

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

Styret
Grannesparken Velforening

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende:

15 000.- fordeles av styret internt

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 15000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Medlemene i styret Grannesparken Velforeningen består av representanter utpekt av sameiene - derfor er det ikke personer på valg.

Informasjon fra styret

Om Grannesparken Velforening

Grannesparken Velforening ligger i Sola kommune og består av ingen enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 896860062.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Mikal Mikalsen
Styremedlem, Trond Langholm
Styremedlem, Kjetil Knutsen
Styremedlem, Stein Ivar Fløisvik
Styremedlem, Torvald Martin Meland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Vedlikehold av uteareal - herunder

- Alle hage møbler er pusses og malt,
- renset kanter alle bed og full barking,
- renset sandkasser, kontroll av lekeutstyr,
- klipping av hekker og busker
- felling 2 furutre
- plenklipping
- Snøbrøyting ved behov iht. kart fra kommunen

Styrets planer fremover

Velforeningen vil fortsette vedlikeholdet av utearelene og ta de utbedringene som er planlagt i budsjettet for 2025 samt eventuelle uforutsette utbedringer/vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grannesparken Velforening tirsdag 25.03.2025 kl. 19:00 - Vikinghallen, Ytre Egenes vei.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Kjetil Knutsen som møteleder og sekretær

Vedtak:

Kjetil Knutsen ble valgt til møteleder.

Kjetil Knutsen ble valgt til sekretær.

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

Mikal Mikalsen foreslås til å signere protokollen

Vedtak:

Mikal Mikalsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

ingen innvendinger mot innkalling

Vedtak:

Generalforsamlingen / Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende:

15 000.- fordeles av styret internt

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 15000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Medlemene i styret Grannesparken Velforeningen består av representanter utpekt av sameiene - derfor er det ikke personer på valg.

Vedtak:
Medlemene i styret Grannesparken Velforeningen består av representanter utpekt av sameiene - derfor er det ikke personer på valg.

Ordensregler for sameiet Grannesstien 17 og 19

Sist endre under årsmøtet 11.april 2024

Innledning.

Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at de blir overholdt også av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten.

Reglene pålegger ikke bare plikter, men skaper tvert imot rettigheter. Utgangspunktet er at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Det må være i alles interesse å følge reglene og skape respekt for dem slik at boligområdet skal bli et trivelig sted som alle ønsker.

Det er styrets plikt å påtale eventuelle brudd på bestemmelsene.

Utendørs ordensregler.

1. Generelt.

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Personlige eiendeler skal ikke plasseres på fellesarealer eller i oppganger. Unntak gjelder for blomsterarrangementer. Lek, sykling og ballspill skal ikke skje på parkeringsplasser eller i gårdsrom.

Beboerne bes sørge for vanlig renhold på eiendommen. Papir, sigarettstumper og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk. Det plukkes opp og kastes i nærmeste avfallskorg.

2. Særlig ansvar for beplantning.

Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.

3. Antenner.

Sameiet er tilknyttet kabel -TV- nett. Det er derfor forbudt å sette opp TV/Parabol antenner.

4. Balkonger.

Rister over sluk på balkongen må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp.

Det er ikke tillatt å lufte tøy eller sengeklær ut av vinduer og balkonger. Lufting av klær og tøy må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre og må ikke henge høyere enn rekkverket.
Grilling med tennvæske og kull på terrassene er forbudt. Elektrisk eller gassgrill er tillatt.

5. Bilparkering og sykler.

Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Ulovlig parkerte biler, gjelder også bil nr. 2, vil bli borttauet på eiers bekostning. Oljesøl på parkeringsplass vil bli fjernet for eiers regning. Sykler plasseres i sykkelstativ.

6. Skilt, flaggstenger, markiser o.l.

Oppsetting av balkongflagg, skilt, markiser o.l. krever samtykke fra sameiets styre.
Markiser skal være i samme farge for alle leiligheter. For dekor av terrasser som er inn glasset så bør disse være i nøytrale farger (gardiner, lameller osv.) Ta gjerne kontakt med styret for godkjenning på forhånd.
Julebelysning skal ikke være blinkende eller flerfarget. Kun gule/blanke lys er godkjent. Disse må fjernes innen januar året etter.

Innendørs ordensregler.

1.. Ro i leilighetene.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 har alle krav på nattero på ukedagene, og mellom kl. 23.00 og kl. 11.00 på helge- og høytidsdager. Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Regelmessige aktiviteter som kan oppfattes som sjenerende av øvrige beboere, f.eks. musikk- eller sangøvinger, skal avklares med de nærmeste naboene.

En god vane er å informere naboene om en fest eller annet som kan medføre forstyrrelser.

2.. Mangler/skader på eiendommen.

Oppdages mangler eller skader på eiendommen, skal det meldes fra til styret snarest mulig.

3. Ombygging.

Alle utvendige endringer er forbudt uten sameiets samtykke. Dette gjelder også maling o.l. Vesentlige innvendige forandringer og ombygginger skal meldes til styret for å forebygge eventuelle skader på bygningen.

Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre ordensreglene kjent for kjøpere eller fremleiere.

VEDTEKTER
for
BOLIGSAMEIET GRANNESSTIEN 17 og 19

Adresse: Grannesstien 17 og 19

Revisjon 1.
Fastsatt med utgangspunkt i opprinnelige vedtekter ved seksjonering i 2011 og revidert i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 gjeldende fra 1. januar 2018, 01.07.2018. Nye endringer på årsmøtet 27.05.2021 og årsmøtet 11.04.2024

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grannesstien 17 og 19

§2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 37, bnr 587 i Sola kommune, med påstående bygninger. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal for seksjoner på bakkeplan. Balkonger og terrasser inngår i bruksenhetene.

Hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass og tilhørende bod. Parkeringsplassene og bodene i underetasjene på hver av blokkene er fellesareal. Den enkelte seksjonseier er ved kjøp av seksjon fra utbygger blitt tildelt parkeringsplass og bod. Fem -5- parkeringsplasser som tidligere tilhørte en næringsseksjon i bygget er solgt til ulike seksjonseiere og tinglyst på disse Styret har kompetanse til å endre tildelingen, jfr. § 9 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, det meste av utearealet og eventuelle utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til

bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). I forbindelse med seksjoneringen er det lagt til grunn at en næringsparkeringsplass har en teller på 8 i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

Sameiet Grannesstien 17 og 19 er en del av den fremtidige bebyggelsen innenfor reguleringsplan 0341 endelig vedtatt av Sola kommune i november 2008. Innenfor reguleringsplanens grenser skal det bygges blokkleiligheter, rekkehus, og eneboliger. Innenfor reguleringsplanens grenser blir det liggende areal (veier, grøntarealer, lekeplasser og parkeringsplasser) som skal eies av en velforening som sameiet og de øvrige sameiene/beboerne i området plikter å være medlemmer av og betale kontingent til. Velforeningen vil stå som eier av og holde nevnte arealer ved like.

§3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

I sameiet er det 34 boligseksjoner

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene kal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjoneierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsførere med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved utleie av en seksjon må seksjonseier bærer kostnadene forretningsfører må ha for å vedlikeholde leietaker oversikt.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 6
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte -8- og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle og vedta:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- Valg av representant til Vel Foreningen
- Valg av valgkomite

Følgende saker skal orienteres om:

- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram
- eventuelt annen informasjon

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§8
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene
b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
h) som tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

For ytterligere informasjon og spesifikasjon om regler og lover knyttet til seksjonseiermøter vises til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 40 - §53.
Ref: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene skal være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Parkeringsplassene og boder er første gangs overdragelse av seksjon tildelt av utbygger.

I parkeringskjeller for blokk oppført på felt B7B er det tre -3 stk. parkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede.

Det er tilrettelagt for El-bil ladning i garasjen. Brukere/seksjonseiere må bruke det selskapet styret/årsmøtet har avtale med, og følge de reglene som avtalen gjelder.

Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Sola kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytingshemmede samt bod i tilknytning til nevnte parkeringsplass til vedkommende. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den

forflytningshemmede tidligere disponerte. I slike tilfelle vil styret legge ansiennitets prinsipper til grunn for bytte av plass.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§ 11

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§ 12
Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger, fjernvarme fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget

ikke etterkommes, kan årsmøteårsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

For ytterligere informasjon og spesifikasjon om vedlikeholdsplikter og ansvar vises til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 32 - §36.
Ref: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. §17
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester
e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
f) kostnad ladning El-bil belastes seksjonseier

Kostnader til kabel-TV /Internett, samt fellesanlegg EL-bil ladning, fordeles med lik del på hver seksjonseier. Dersom en seksjonseier ønsker et utvidet tilbud av kanaler avtales dette direkte med sameiets leverandør av denne tjenesten. Seksjonseier betaler for dette direkte til nevnte leverandør. Styret kan gi dispensasjon til seksjonseiere som ikke vil delta i opplegget.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.
Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kontingent til den velforening som skal opprettes for drift og vedlikehold av kostnader knyttet til felles (veier, grøntarealer, lekeplasser og parkeringsplasser innenfor reguleringsplan 0341.

§15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§16
Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk

§17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger og reparasjoner på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring, inkludert egenandel, benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.
Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens

husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Alle skader i fellesareal og/eller den enkelte bruksenhet skal rapporteres til styret.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§19
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 med ikrafttredelse 01.01.2018 og 01.07.2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.
Ved eventuelle avvik eller uklarheter mellom lov om eierseksjoner og disse vedtekter gjelder loven.

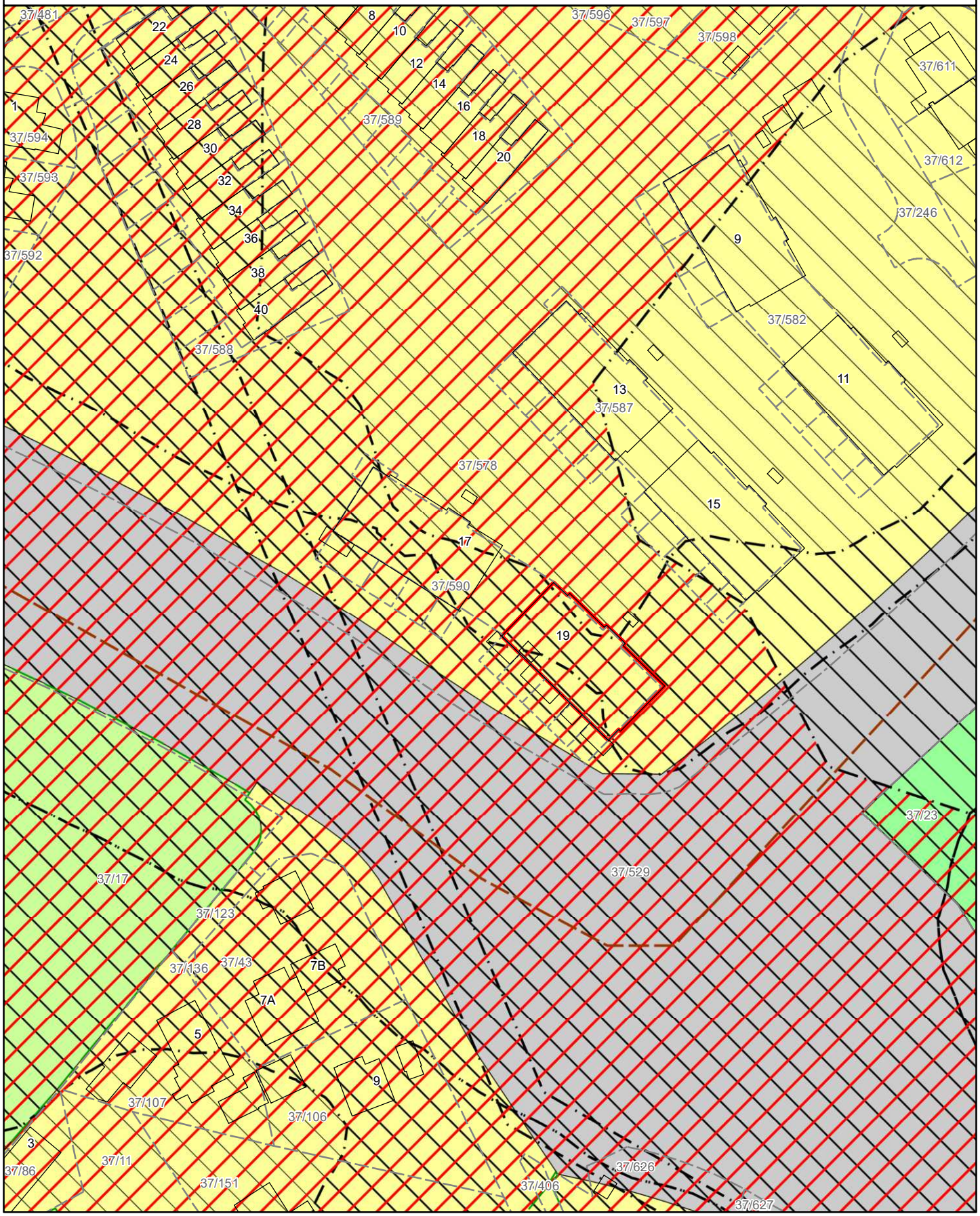
* * *

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:	Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD		
Gnr/Bnr:	37/590/0/8		
Dato:	2026-01-26	Planident:	202201
Målestokk:	1:1,000	Ikrafttredelsesdato:	28.9.2023

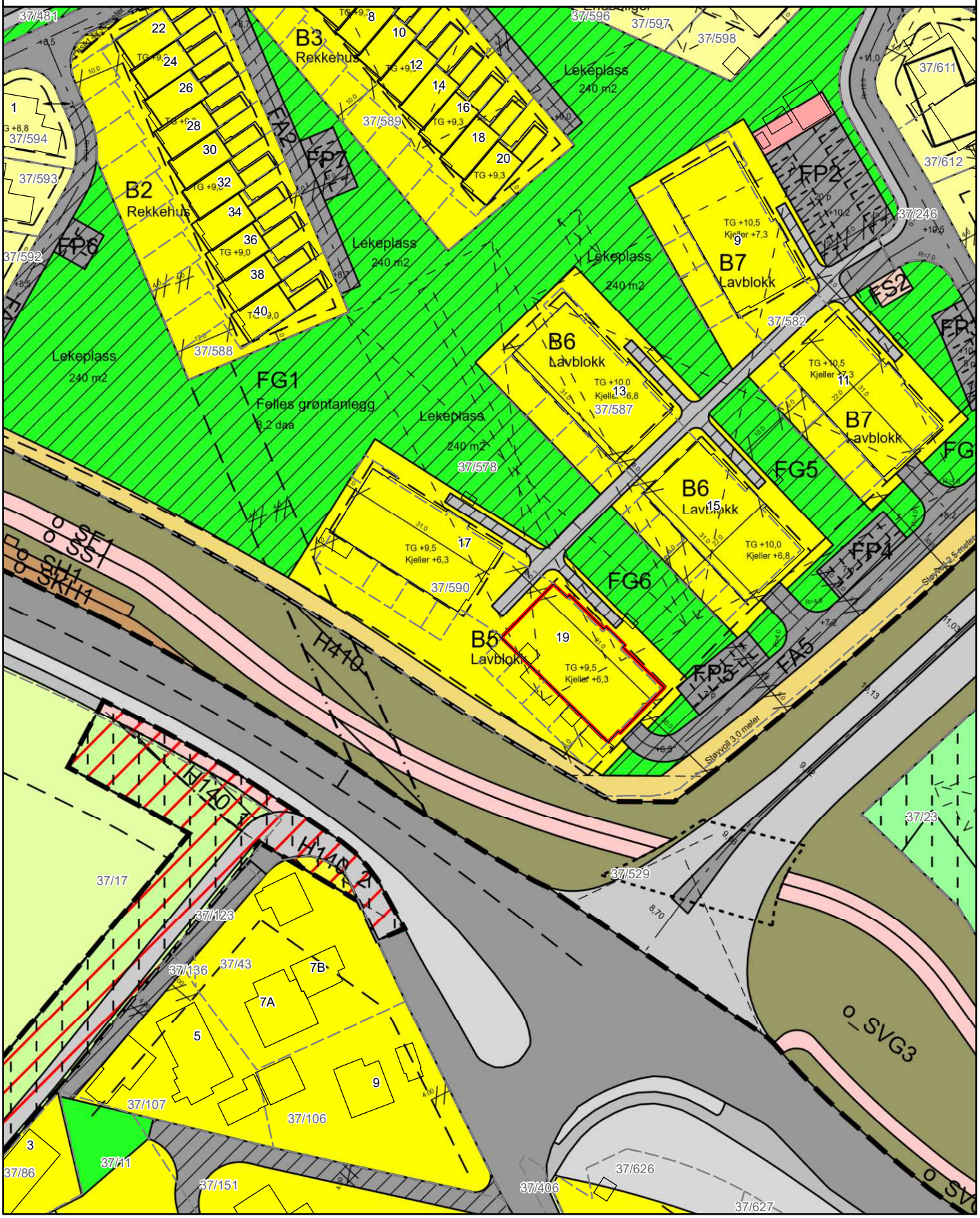


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 37/590/0/8
Dato: 2026-01-26
Planident: 0341
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 13.11.2008



1124 Sola kommune

Vedtatt dato:13.11.2008
Dato for siste 01.09.2008

Reguleringsplan for Grannesbakken sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0341

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

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

- frittliggende småhusbebyggelse
- konsentrert småhusbebyggelse
- blokkbebyggelse

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

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, I. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg
- anlegg for kommunalteknisk virksomhet
- annet spesialområde

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

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer

§ **1.0 FELLESBESTEMMELSER**

§ **I.I Krav om rekkefølge av utbygging:**

- Omlegging av Grannesbakken på strekningen mellom Grannesarmen og Radiovegen skal være ferdigstilt før det er bygget 50 boliger innenfor reguleringsplan 0341 Grannesbakken sør
- Radiovegen skal være omlagt iht. reguleringsplan 0341 Grannesbakken sør innen del kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet. FG2 og FG3 skal etableres samtidig med omleggingen av Radiovegen
- For å bedre trafikkavviklingen i området skal eksisterende fullkanalisert kryss i Madlaveien/Grannesvegen erstattes av rundkjøring i krysset Madlaveien/ Grannessletta. Tiltakene skal være etablert eller sikret etablert for det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet
- Det må være tilfredstillende skolekapasitet i området før boliger tas i bruk
- Det skal til enhver tid i utbyggingen være sikret gode støyforhold innenfor planområdet. Ingen boliger i BI, B2, B5 eller B6 tillates tatt i bruk før støyvoll møt fv 395 Madlaveien er etablert. Ingen boliger i B5, B6 eller B7 tillates tatt i bruk før støyvoll mot fv 390 Kristine Bonneviesveg er etablert
- Det skal etableres en sandlekeplass på minst 240 m^2 for hver 30. bolig som bygges og for hvert delfelt med småhusbebyggelse som bygges. Tilhørende del av felles grøntanlegg skal opparbeides samtidig. Innen det er bygget 50 boliger skal det være etablert et ballfelt på minst 1.200 m^2 på støysikrede og solrike områder innenfor planområdet
- Det skal foretas støyberegninger for eiendommene gnr. 37 bnr. 78, 175, 186, 474, 476 og 498 senest ett år etter at første brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet er gitt. Dersom støyberegningene viser at støybildet blir høyere som følge av intern biltrafikk fra Grannesbakken sør, skal støyreduserende tiltak gjennomføres innen det gis brukstillatelse for ytterligere bebyggelse
- Eksisterende veksthus innenfor planområdet må være revet senest ved innflytting i første bolig
- Utbyggingsrekkefølge:
    - Områder for blokkbebyggelse skal bygges ut i følgende rekkefølge:
        - B7, B6, B5
    - Områder for småhusbebyggelse skal bygges ut i følgende rekkefølge:
        - B4, B3, B2, B1
    - Eneboliger i B8 kan bygges uavhengig av andre utbyggingstrinn
    - Anleggsadkomst skal legges sør i planområdet, fra Grannesvegen, inn ved felt B1, og langs støyvollen
- Det må utarbeides formingsveileder for planområdet som må foreligge før det gis byggetillatelser. Veilederen må minst angi materialvalg, taktekking og husfarge. I
- forbindelse med planlegging og godkjenning av teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål.

§ 1.2 Søknad om rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for hvert delfelt skal det foreligge situasjonsplan i målestokk I:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplanting, inngjerding, utemøblering m.v., og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal innsendes felles rammesøknad for alle boligene i hvert delfelt. Søknad om rammetillatelse skal redegjøre for

plassering og utforming av levegger i skille mellom boenheter i tilknytning til uteplasser, og skal dokumentere full utbygging iht. bestemmelsene gitt for hvert enkelt delfelt. Dersom ikke full utbygging gjennomføres i første byggetrinn, skal eventuelle senere byggetrinn dokumenteres i søknad om rammetillatelse. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene som skal godkjennes av Sola kommune før første delfelt bygges ut. Det kreves ikke bebyggelsesplan for de ulike delfeltene.

§ 1.3 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggesoner. For hver boligtomt/byggesone er det angitt topp gulv i hovedplan med TG +kote, som mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra. TG kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om rammetillatelse, etter en samlet vurdering for hele delfeltet, og med spesiell vurdering i forhold til nabobygg og høyde på veg. Det skal være samme takform og takvinkel for alle boligene **i** hvert enkelt delfelt. Garasje/carport kan ha annen takform og takvinkel enn tilliggende bolig, men garasjer/carporter **i** samme delfelt skal ha lik utforming.

Bebyggelsen skal ha svart taktekkingsmateriale.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for delfeltet. Forstøtningsmurer skal bygges **i** naturstein og/eller betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong. Nettstasjon skal gis en hensiktsmessig plassering gjennom tekniske planer, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Planlagt bebyggelse skal skjermes slik at retningslinjene **i** T-1442 Støy i arealplanlegging er oppfylt. Det skal legges radonsperre **i** alle boliger med golv på terreng.

§ 1.4 Søppelhåndtering

Innenfor planområdet skal det kun tillates nedgravde fellesanlegg for søppelhåndtering.

§ 1.5 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller **i** regulerte fellesanlegg. Det skal etableres 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Minst fem prosent av parkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 1.6 Lek og opphold/fellesområder

Lokalisering av lekeplasser skal skje i tilknytning til gjennomgående grøntstruktur. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal etableres kvartalslekeplass innenfor planområdet etter nærmere detaljplaner. Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene som skal godkjennes av Sola kommune før første delfelt bygges ut.

§ 1.7 Universell utforming

Innenfor planområdet skal gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangsparti, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått. Minimum 40 prosent av småhusbebyggelsen og 75 prosent av blokkbebyggelsen innenfor planområdet skal utføres med

Livsløpsstandard.

§ 1.8 Energibehov og kommunalteknisk infrastruktur

Før anleggsstart for området godkjennes av Sola kommune skal Strømbehov og alternativ energi til oppvarming være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

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

§ 2.1 B1 og B4 Frittliggende småhusbebyggelse

I B1 og B4 kan det bygges tilsammen åtte eneboliger, med fire boenheter i hvert delfelt. Det tillates kun en boenhet på hver tomt. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggesoner, og hver tomt tillates bebygd med totalt inntil 40 % BYA. Mellom boligene i delfeltene skal det sikres en passasje med bredde 2,0 meter på boligenes sør-/ sørøstside. Fasader som grenser til slik passasje mot nord/nordvest skal utføres som brannvegg, brannklasse El30. Det tillates ikke takutstikk over tilliggende nabogrense i nord/nordvest. Minimum 50 prosent av boligene i BI og B4 skal være større enn 150 m^2 BRA. Det skal innsendes felles rammesøknad for alle boligene i hvert delfelt.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,5 meter målt fra topp gulv, som angitt på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde er 8,0 meter målt topp gulv, som angitt på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde tilsvarer høyeste gesims ved bruk av pulttak. Det tillates ikke takoppbygg på boligene. Det skal være samme takutforming på alle boligene innenfor hvert delfelt, enten saltak eller pulttak.

Til hver nye bolig kan det oppføres garasje eller carport på inntil 40 m^2. Garasje/carport skal plasseres innenfor regulert byggesone på hver enkelt tomt. Det skal etableres to biloppstillingsplasser per tomt. Takformen på garasje/carport skal tilpasses tak på planlagt bolig. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter, og maksimalt tillatte mønehøyde er 4,0 meter. Dersom garasje/carport bygges med flatt tak kan dette benyttes til takterrasse. Beplantning i grense mellom hage og felles grøntanlegg må etableres før det gis brukstillatelse for boligene. Levegger skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

§ 2.2 B2 og B3 Konsentrert småhusbebyggelse

I B2 og B3 kan det bygges tilsammen 20 rekkehus, med ti boenheter i hvert delfelt. Det tillates kun en boenhet på hver tomt. Fasadebredden i hver enkelt boenhet kan være inntil 6,3 meter (modul senter vegg), bortsett fra to av boenhetene nordvest i B3, som kan ha fasadebredde 4,0 meter. Samlet fasadelengde for boligrekkene kan brytes med forskyvning mellom hver boligmodul. Takformen skal være

pulttak med fall mot øst/nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst/nordøst er 6,5 meter målt fra golv i hovedetasje, som angitt på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot vest/sørvest) er 8,0 meter målt fra golv i hovedetasje, som angitt på reguleringsplanen.

Husene skal oppføres i tre eller tegl, og skal males i jordfarger.

Boliger med fasadebredde 6,3 meter skal ha biloppstillingsplass og carport på egen grunn. Tak på carport skal være pulttak, og takretningen kan snus 90 grader i forhold til takretning på boligen. Boliger med fasadebredde 4,0 meter skal ha reservert parkeringsplass på FP8. Det tillates oppført skjermvegger med en lengde på 3,0 meter ut fra huskroppen mellom boenhetene i vestlig retning. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon. Beplantning i grense mellom hage og felles grøntanlegg må etableres før det gis brukstillatelse for boligene. Levegger skal være ferdigstilt for brukstillatelse gis.

§ 2.3 B8 Frittliggende småhusbebyggelse

B8 omfatter to eksisterende og fem nye eneboliger. Hver tomt innenfor B8 kan bebygges med inntil 40

% BYA. Det tillates etablert kjelleretasje der terrenget ligger tilrette for dette. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp gulv, som angitt på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,0 meter målt fra topp gulv, som angitt på reguleringsplanen. Maksimalt tillatte mønehøyde tilsvarer høyeste gesims ved bruk av pulttak. Takfo1men skal være saltak eller pulttak. For

nye boliger tillates det ikke takoppbygg. Minimum 50 prosent av boligene i B8 skal være større enn 150 m^2.

Til hver bolig kan det oppføres garasje eller carport på inntil 40 m^2. Garasje/carport tillates plassert utenfor regulert byggesone, og tillates lagt i nabogrense. Det skal etableres to biloppstillingsplasser per tomt. Dersom garasje-/carportåpning plasseres mot vei skal det være en minsteavstand mot tilliggende vei på fem meter. Dersom garasje/carport plasseres parallelt med vei tillates den oppfor! inntil en meter fra veikant. Takformen på garasje/carport skal tilpasses tak på eksisterende eller planlagt bolig. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 3,0 meter, og maksimalt tillatte mønehøyde er 4,0 meter. Dersom garasje/carport bygges med flatt tak kan dette benyttes til takterrasse. I rammesøknad skal det redegjøres for at det på hver enkelt tomt finnes et solrikt uteoppholdsareal mot sør eller vest med dybde minimum 10,0 meter.

§ 2.4 B5, B6, og B7 Blokkbebyggelse

Det tillates oppført to boligblokker i hvert delfelt, og tilsammen 102 boenheter i alle tre delfeltene. Det tillates samlet inntil 12.000 m^2 BRA for B5, B6 og B7, eksklusivt parkeringsarealer og boder under terreng, og åpne, overbygde arealer (balkonger). Ingen boenheter skal være mindre enn 40 m^2. 15 prosent av boenhetene skal være større enn 100 m^2.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggesoner. Blokkene tillates oppført med 3+I etasje. Den øverste etasjen i hver blokk kan utgjøre 65 % av underliggende etasje, og skal være inntrukket mot sør og mot vest. Resterende areal i øverste etasje kan nyttes til takterrasse. Fasade/gavl som vender mot felles grøntanlegg i vest skal gis spesiell oppmerksomhet i detaljutformingen.

Det skal være minimum 8,0 meter avstand mellom blokkene i hvert delfelt. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 13,3 meter for bebyggelse som oppføres med 3+1 etasje, målt fra golv i hovedetasje som angitt på reguleringsplanen. Heis-/trappetåm tillates å bryte bygningshøyden. Taket skal være flatt. Det tillates etablert kjellerparkering under terreng, inntil 6,0 meter utover regulerte byggesoner mot vest/sørvest, og inntil 1,5 meter utover regulerte byggesoner mot vest/nordvest. Parkeringsanlegg kan bygges sammen under to tilhørende byggesoner innenfor hvert delfelt. Synlige deler av nedgravd parkeringskjeller skal opparbeides som en del av uteområdene. Det tillates synlige betongkjellervegger i mindre omfang. Alle sportsboder skal plasseres under bygg. Det skal etableres overbygget sykkelparkering ved inngangspartiene til blokkene i B5, B6 og B7, med mulighet for å låse fast sykler. Hver boenhet skal ha reservert plass til parkering og bod i kjelleretasje. Det skal avsettes plasser for gjesteparkering i utendørs anlegg tilsvarende 0,2 plasser per boenhet. Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utover regulert byggesone mot sørvest, og inntil 1,5 meter utover regulert byggesone mot nordvest, nordøst og sørøst. Leiligheter i første etasje kan ha uteplass på bakkenivå tilsvarende maksimal begrensning for undeliggende kjelleretasje. Det skal installeres båreheis i hver av blokkene.

§ **3.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3) Regulerte offentlige trafikkområder skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm for veibygging. Tekniske planer skal vise tverrprofil, lengdeprofil, nytt og eksisterende terreng, belegg, belysning, beplantning, trafikksikringstiltak, skiltplassering m.m., og skal godkjennes av relevant myndighet.

Kryssingspunkter mellom kjøreveg og gang-/sykkelveger skal etableres slik at gang-/ sykkelvegene gjøres gjennomgående og gis prioritet framfor kjøretrafikk. Dette skal sikres gjennom opphøying av gangfelt eller med spesielle markeringer i kjørevegene som gang-/sykkelvegene krysser. Trafikksikre

løsninger skal redegjøres for i tekniske planer og skiltplaner. Trafikksikringstiltak skal ikke komme i konflikt med regulerte frisiktsoner.

§ **4.0 SPESIALOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

§ **4.1 Frisiktsone ved veg**

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

§ **4.2 Kommunalteknisk virksomhet**

Innenfor området kan det etableres nettstasjon og anlegg for fjem-/nærvarmeanlegg.

§ **4.3 Annet spesialområde**

I områder regulert som annet spesialområde kan det opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige, og iht. godkjenning av relevant myndighet (Statens vegvesen).

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

§ 5.1 Felles avkjørsel

FA1 skal være felles avkjørsel for alle boligene i B1.

FA2 skal være felles avkjørsel for alle boligene i B2.

FA3 skal være felles avkjørsel for alle boligene i B3. FA4 skal være felles avkjørsel for alle boligene i B8.

FA skal være felles avkjørsel for alle boligene i BS - B7.

§ 5.2 Felles gangareal

Felles gangarealer innenfor reguleringsplan 0341 Grannesbakken sør skal være felles gangareal for alle boligene i B1 - B8, og skal holdes åpne for allmenn ferdsel. Gangareal mellom blokkbebyggelsen i B5- B7 i retning nordøst-sørvest skal dimensjoneres og opparbeides slik at utrykningskjøretøyer kan benytte det som kjøreadkomst. Øvrige gangarealer skal ha bredde 2,0 meter.

§ 5.3 Felles parkeringsplass

FP1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B3 og B4.

FP2 og FP3 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B5 - B8. FP4 og FP5 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B5 - B7. FP6 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B1.

FP7 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i B2.

FP8 skal være reserverte parkeringsplasser for de to nordligste rekkehusenhetene i B3.

§ 5.4 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg FG1 - FG6 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i B1 - B8. I FG1, FG4, FG5 og FG6 tillates det etablert sandlekeplasser, kvartalslekeplass, ballfelt, skjermplanter o.l. Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene som skal godkjennes av Sola kommune før første delfelt bygges ut.

§ 5.5 Annet fellesareal for flere eiendommer

FS1 og FS2 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede containere for alle boligene i B1 - B8.

Grunnkart

Adresse: Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 37/590/0/8
Dato: 2026-01-26
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)



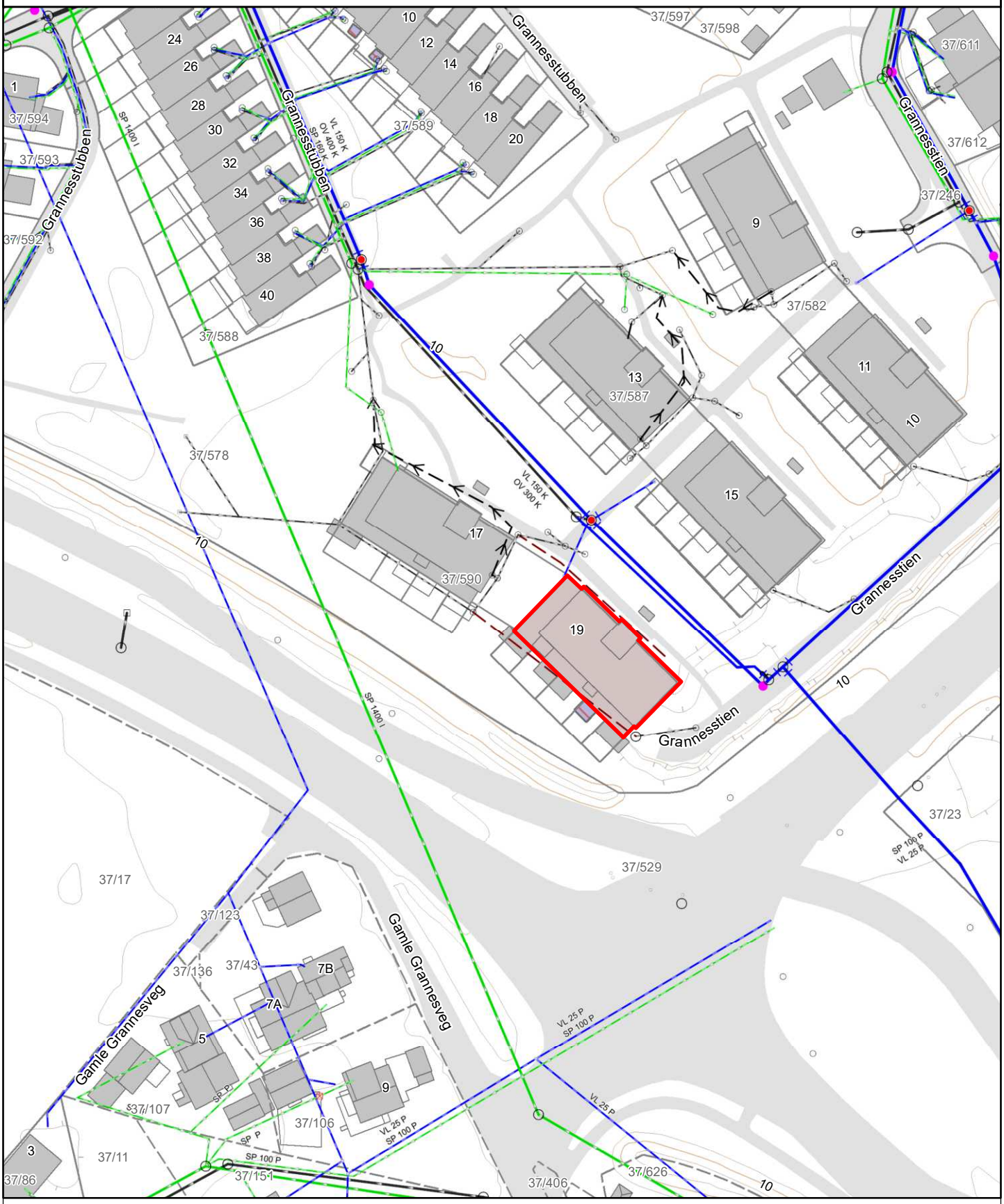
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Grannesstien 19, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 37/590/0/8
Dato: 2026-01-26
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.



Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Sola kommune
Virksomhet arealbruk

Skanska Norge AS
Postboks 8064

4068 STAVANGER

Vår dato	**Vår ref**	**Arkivkode**
20.06.2012	Saksnr.: 10/318-31	GNR 37/587 37/590
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Gjertrud Weltzien		

FERDIGATTEST

Tiltakets art:	**Boligblokker, B5A og B5B.**
Byggestedsadresse:	**Grannesstien 17 og 19, gnr. 37, bnr. 590**
Tiltakshaver:	**Skanska Bolig AS**
Ansvarlig søker:	**Skanska Norge AS**

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 15.06.12.

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

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

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
rådgiver

Kopi:
Oppmålingseksjonen, her

Virksomhet kommunalteknikk, her
Brannvesenet i Sør-Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 SANDNES
Skanska Bolig AS, Postboks 8064 Postterminalen, 4068 STAVANGER

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.03.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	53/2579	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	17.02.2012 17.02.2012		Tinglyst 20.03.2012	37/590 (-396,1), 37/590/0/1 (31,7), 37/590/0/2 (34,8), 37/590/0/3 (44,8), 37/590/0/4 (44,8), 37/590/0/5 (31,8), 37/590/0/18 (29,8), 37/590/0/19 (44,7), 37/590/0/20 (44,7), 37/590/0/21 (68,4), 37/590/0/22 (20,7) 37/578

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NATLAND VEGARD F270395*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grannesstien 19 4044 HAFRSFJORD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grannesstien 19	H0203	37/590/0/8	53	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grannesstien 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4044 HAFRSFJORD	Kirkesogn	06070702 Sørnes
Grunnkrets	605 Grannes	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	3 Røyneberg og Grannes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300120830		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	20.06.2012

1: Bygning 300120830: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 20.06.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2164
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	413
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.02.2010	25.02.2010	
Igangsettingstillatelse	26.05.2010	26.05.2010	
Midlertidig brukstillatelse	25.04.2012	25.04.2012	
Ferdigattest	20.06.2012	20.06.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grannesstien 19	H0203	37/590/0/8	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	265	0	265	0	0	0
H03	5	406	0	406	0	0	0
H02	5	406	0	406	0	0	0
H01	5	413	0	413	0	0	0
U01	0	674	0	674	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/590

Bruksnavn		Beregnet areal	1018.3
Etablert dato	30.11.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6536956	309662.3		Ja	1018.3	

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

AKKUMULERTE GEBYRER

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

Avtale: **13432** Eier: Sameiet Grannesstien 17 og 19

37/590/0/0 Regn.mottaker: Sameiet Grannesstien 17 og 19

2026

Ordrenr: 569176 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	34,00	Stk	714,00	1/1	0	2 326,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	34,00	Stk	677,00	1/1	0	2 206,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	4,00	Stk	654,00	1/1	0	251,00
3800	Forskudd avløp	2 717,00	m3	21,00	1/1	0	5 468,00
3400	Forskudd vann	2 717,00	m3	16,00	1/1	0	4 166,00
							14 417,00

Ordrenr: 578237 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	34,00	Stk	714,00	1/1	0	2 326,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	34,00	Stk	677,00	1/1	0	2 206,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	4,00	Stk	654,00	1/1	0	251,00
3800	Forskudd avløp	2 717,00	m3	21,00	1/1	0	5 468,00
3400	Forskudd vann	2 717,00	m3	16,00	1/1	0	4 166,00
							14 417,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

AKKUMULERTE GEBYRER

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

Avtale: **13404** Eier: Natland Vegard

37/590/0/8 Regn.mottaker: Natland Vegard

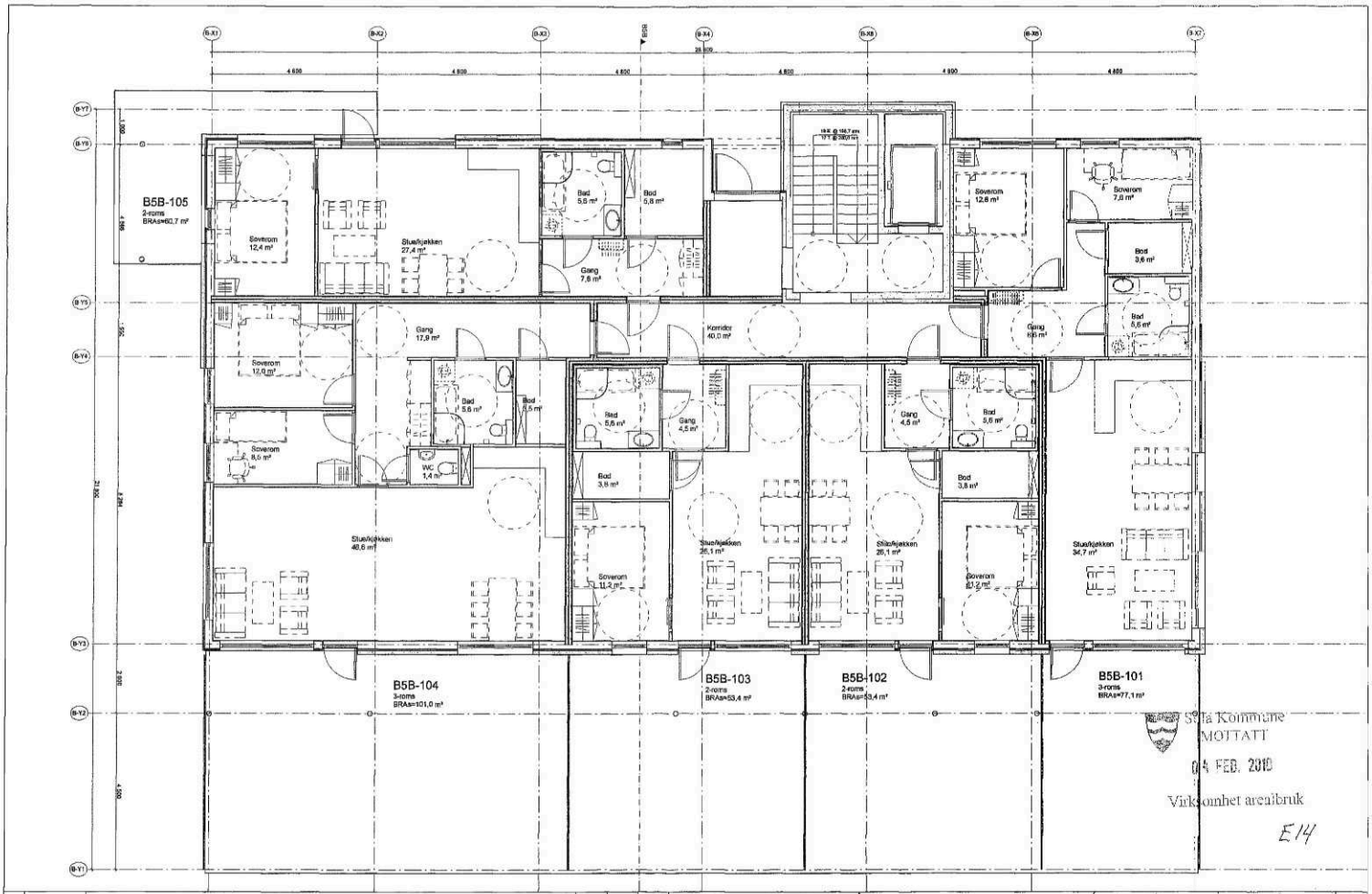
2026

Ordrenr: 569144 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
							290,00

Ordrenr: 578205 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
							290,00



Stjørdal Kommune
MOTTATT
04. FEB. 2010
Virksomhet arealbruk

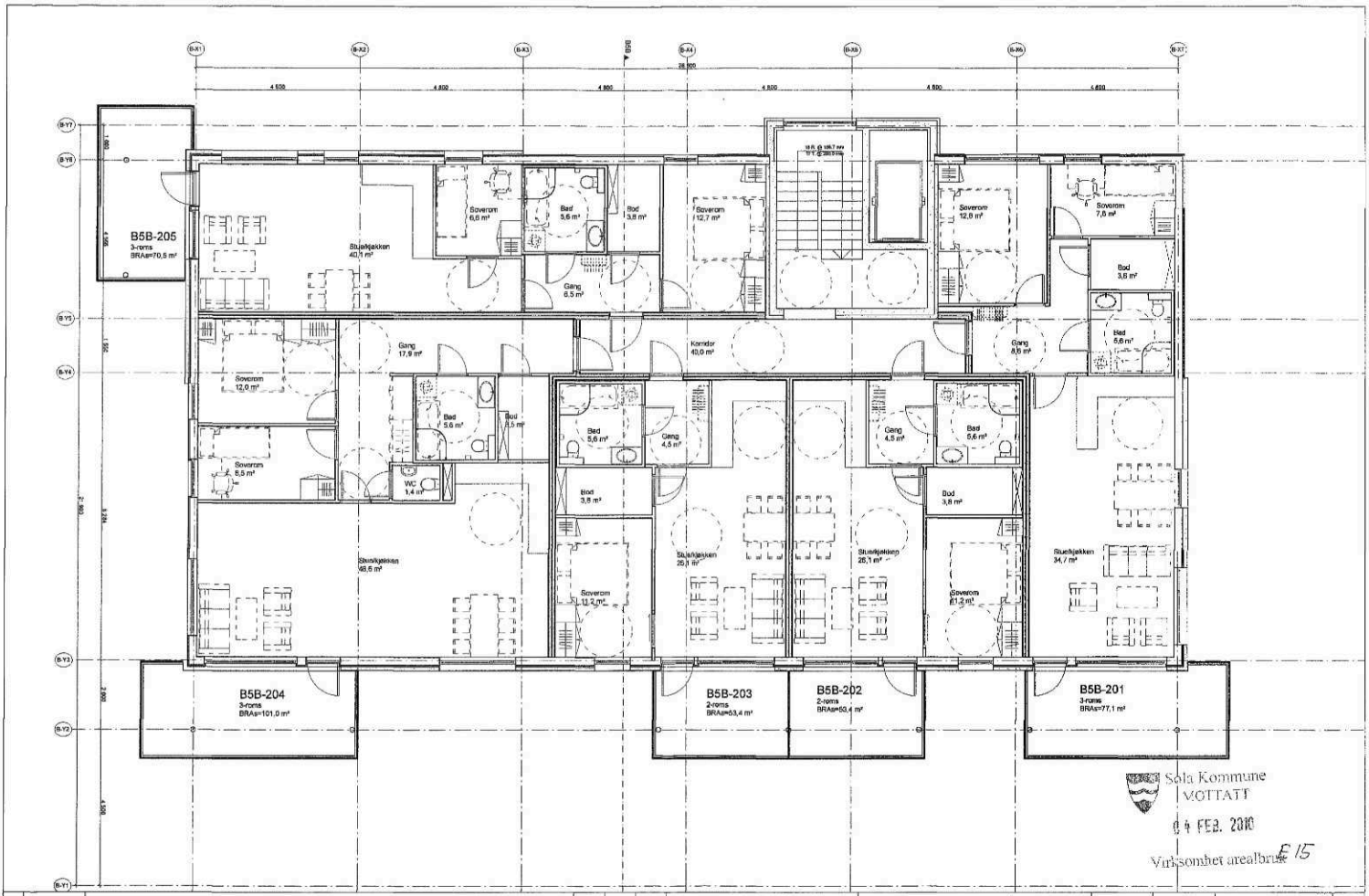
E14

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 30 50

SKANSKA | Skanska Bolig
Grannesparken B5
Plan 1. etasje B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bla	12.01.10	1:100 (A3)		
TILTAKSNR./FILNAVN	07201-Grannesøkken B5.pln			REV.
TEGNING NR.	A0-B5B-P-02			



Sola Kommune
MOTTATT
04 FEB. 2010
Virksomhet arealbruk E15

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

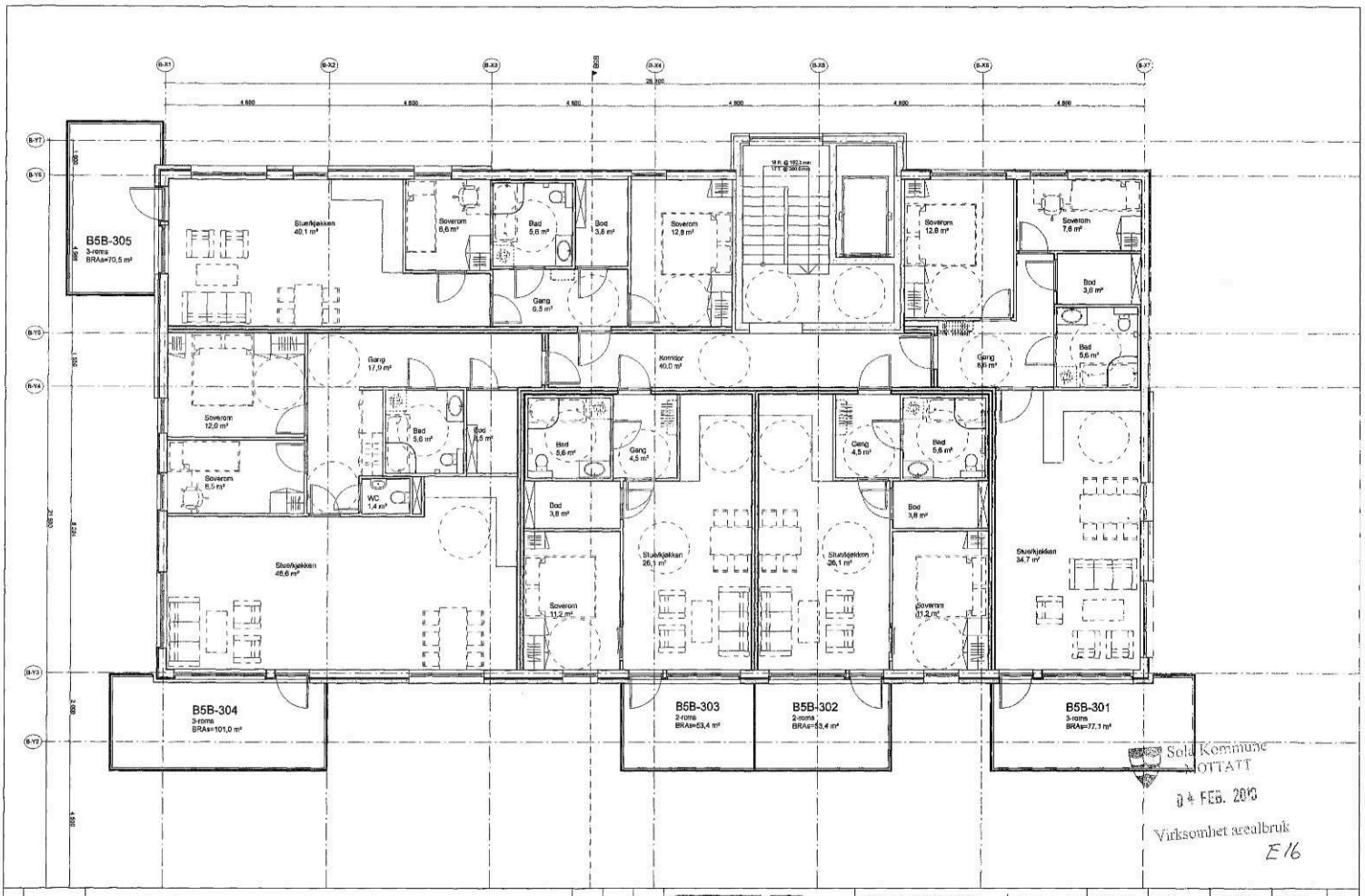
RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 69 50 50

SKANSKA | Skanska Bolig
Grannesparken B5

TEGNET AV	DATO	NÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bla	12.01.10	1:100 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN 07201-Grønnesbakke B5.pln REV.

TEGNING NR.



Sola Kommune
MOTTATT
04 FEB. 2010
Virksomhet arealbruk
E16

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

SKANSKA Skanska Bolig

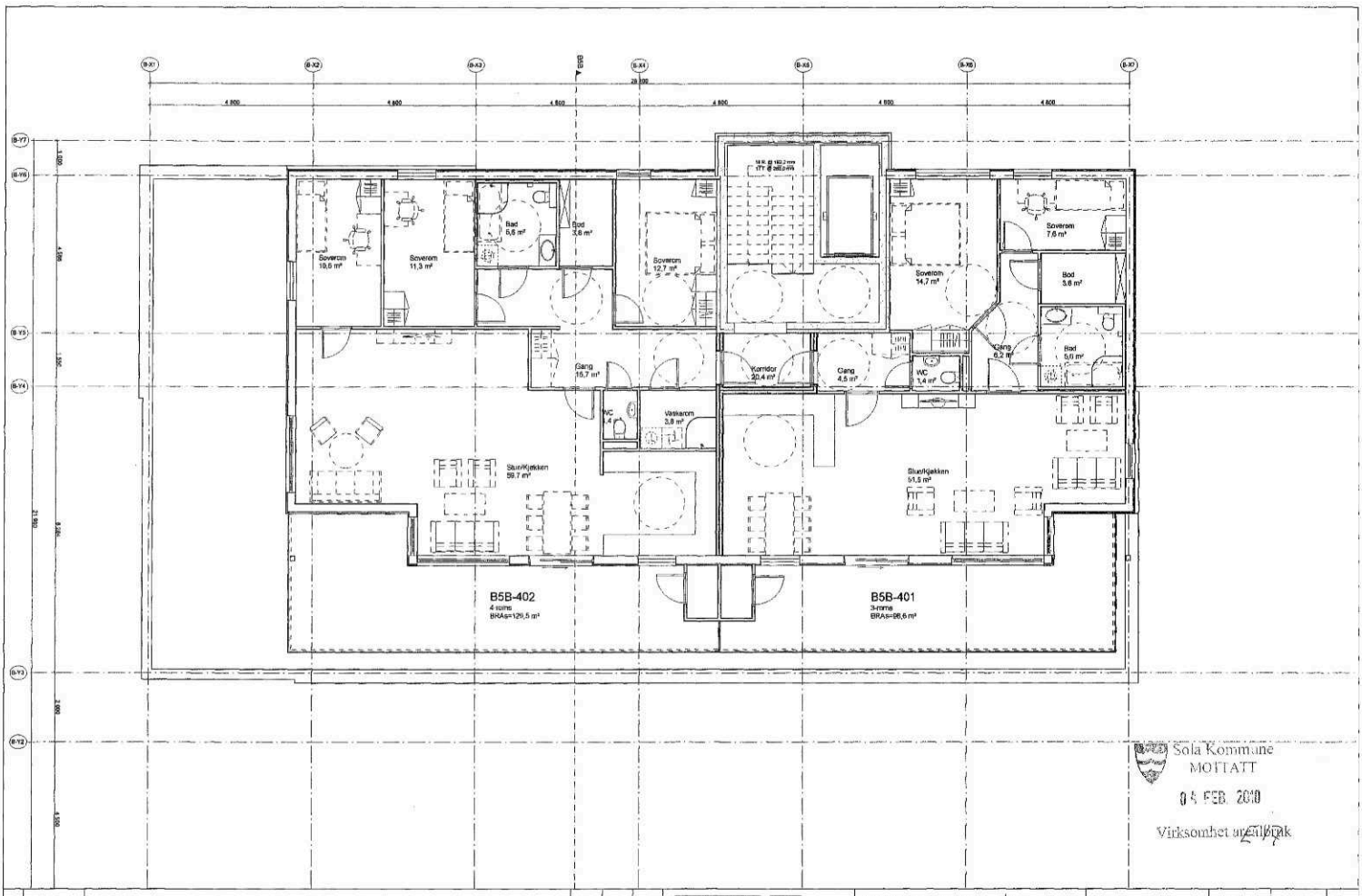
Grannesparken B5

Plan 3. etasje B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV.
bla	12.01.10	1:100 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN: 07201-Grannesbakken B5.pln REV.

TEGNING NR. A0-B5B-P-04



Sola Kommune
MOTTATT
05 FEB. 2010
Virksomhet arealplan

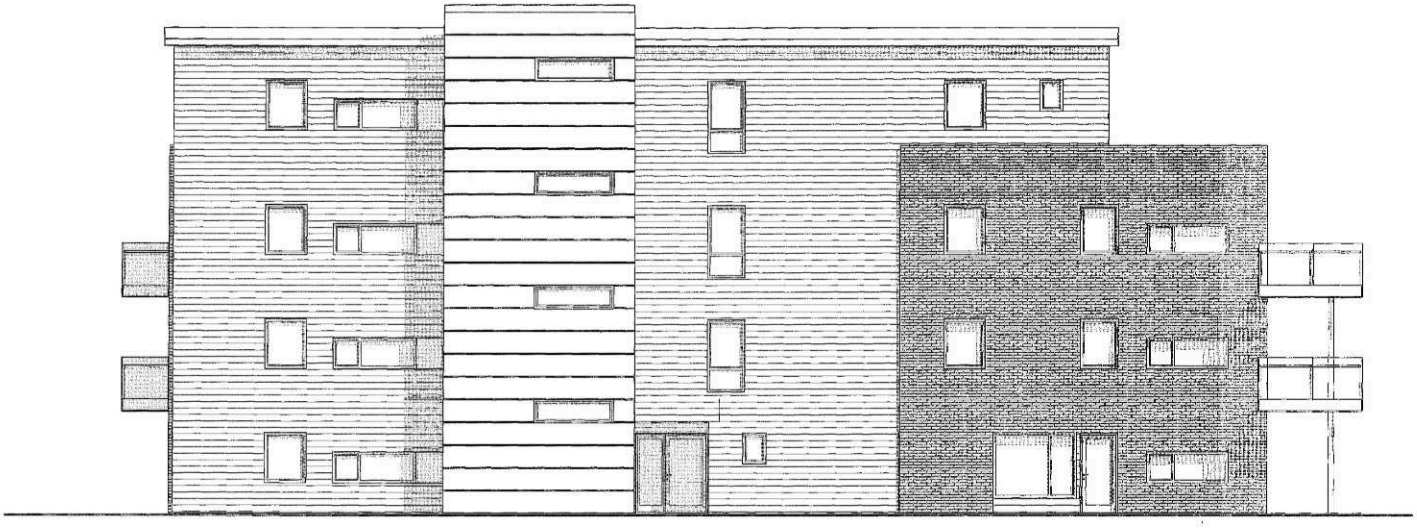
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

SKANSKA | Skanska Bolig
Grannesparken B5

Plan 4. etasje B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bia	12.01.10	1:100 (A3)		
TILTAKSNR./FILNAVN	07201-Grannesbakken B5.dn			REV.
TEGNING NR.	A0-B5B-P-05			



Sola Kommune
MOTTATT
04 FEB. 2010
Virksomhet arealbruk
E18

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50

SKANSKA Skanska Bolig

Grannesparken B5

Nordøst Fasade B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	SLAG NR.	AV
ble	12.01.10	1:100 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN 0720:-Grannesbakken B5.p n

REV.

TEGNING NR. A0-B5B-F-02



Sola Kommune
MOTTATT
04 FEB. 2010
Virksomhet arealbruk

E19

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50

SKANSKA | Skanska Bolig
Grannesparken B5
Sammet Fasade B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bla	12.01.10	1:100 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN: 07201-Grannesbaker B5.pln | REV.

TEGNING NR. A0-B5B-E-03



Sola Kommune
MOTTATT
24 FEB 2010
Virksomhet arealbruk

E20

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50
www.rambøll.no/norsart/kontorer/sandnes.aspx

SKANSKA
Grannesparken B5
Nordvest Fasade
B5B

Skanska Bolig

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bla	12.01.10	1:100 (A3)		

TILTAKSNR./FILA-AVN 07201-Grannesbakken B5.p n — REV.

TEGNING NR. A0-B5B-F-01



Sola Kommune
MOTTATT
04 FEB. 2010
Virksomhet arealbruk

E21

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR.	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50

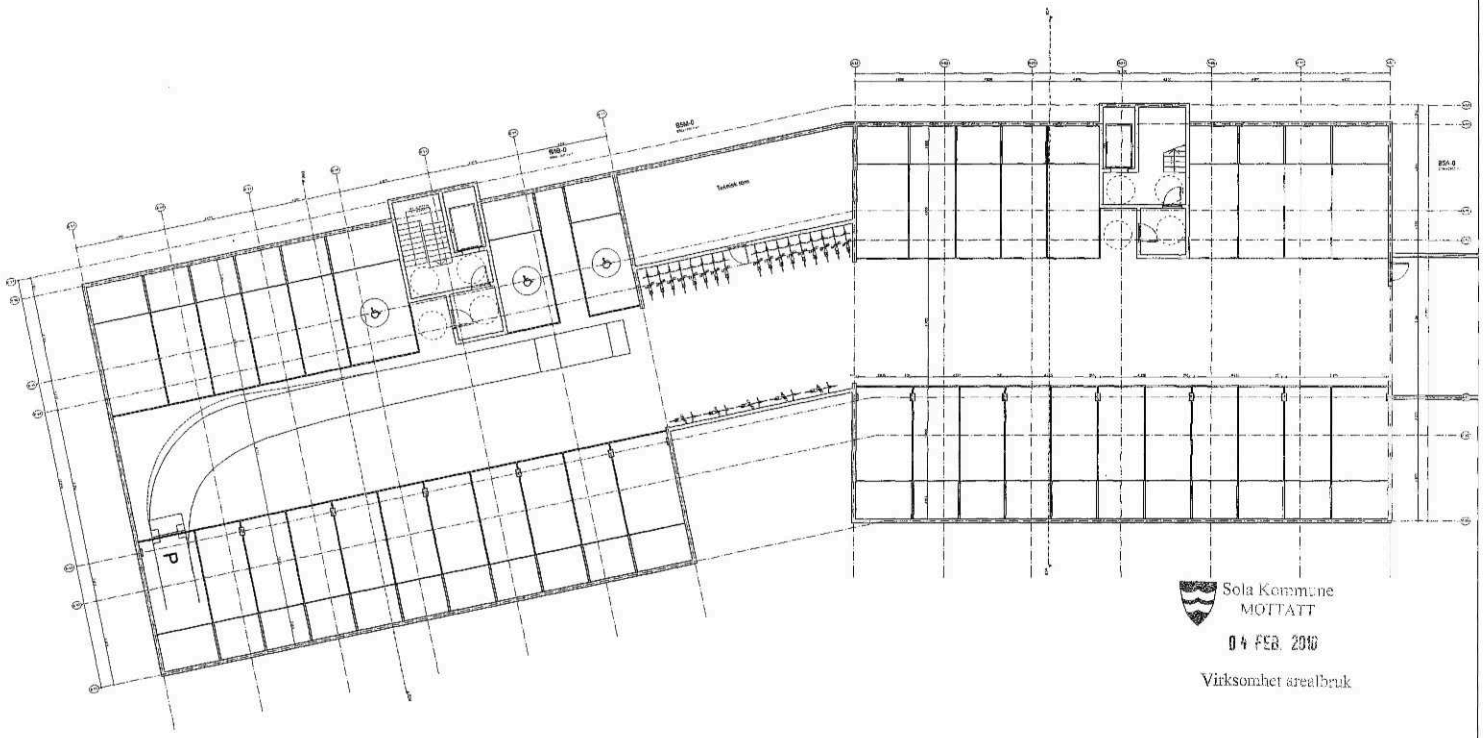
SKANSKA | Skanska Bolig
Grannesparken B5
Sørøst Fasade B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bls	12.01.10	1:100 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN 07201-Grannesbakken B5.pln

REV.

TEGNING NR. A0-B5B-E-04



Sola Kommune
MOTTATT
04 FEB. 2010
Virksomhet arealbruk

Eol

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

SKANSKA | Skanska Bolig

Grannesparken B5

Plan U B5A /B5B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
bla	12.01.10	1:200 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN 07201-Grannesbakken B5.pln | REV.

TEGNING NR. A0-B5A-P-01

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601220912
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
948243113	SOLA KOMMUNE	Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA BOLIG AS		Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1124	37	590

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	37	590	0	1	85 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	37	590	0	2	41 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	37	590	0	3	53 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	37	590	0	4	53 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	37	590	0	5	105 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	37	590	0	6	95 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	7	41 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	8	53 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	9	53 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	10	105 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	11	95 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	12	41 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	13	53 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	14	53 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	15	105 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	16	111 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	17	116 / 2579	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	37	590	0	18	77 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja
1124	37	590	0	19	53 / 2579	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 215624 Tinglyst: 15.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sola kommune
Rett kopi
Sola 13.3.2012
Vidas Gexdal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/215624/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:50
Side 1 av 17

7/3-12.k.?
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
948243113
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
SKANSKA BOLIGAS	
Adresse: TORUSBEEN 10	
Postnr. 4066 Poststed STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 978 476 256 Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1124	SOLA	37	590		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~979 476 256~~	~~SKANSKA BOLIGI AS~~	1/1
21105930612	Kari K. Gilje Meland	

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	85	G	13	B	53	B	25	B	53	B	37	N	8		49			
2	B	41	G	14	B	53	B	26	B	101	B	38	N	8		50			
3	B	53	G	15	B	105	B	27	B	70	B	39	N	8		51			
4	B	53	G	16	B	111	B	28	B	77	B	40				52			
5	B	105	G	17	B	116	B	29	B	53	B	41				53			
6	B	95	B	18	B	77	G	30	B	53	B	42				54			
7	B	41	B	19	B	53	G	31	B	101	B	43				55			
8	B	53	B	20	B	53	G	32	B	70	B	44				56			
9	B	53	B	21	B	101	G	33	B	99	B	45				57			
10	B	105	B	22	B	61	G	34	B	129	B	46				58			
11	B	95	B	23	B	77	B	35	N	8		47				59			
12	B	41	B	24	B	53	B	36	N	8		48				60			

Sum tellere: 2579 = nevner: 2579

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.

Dato	Utstederens underskrift
30/1-12	Elli Grude

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 avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått 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 mv.

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 for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
30/1-12 Stavanger		

8. Styrets samtykke mv. 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.	Festenr.	Snr.	Kommune
37	590			Sola

Dato	Stempel og underskrift
06.02.2012	Sola kommune Virksomhet arealbruk Gertrud Weltzien

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.
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 skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

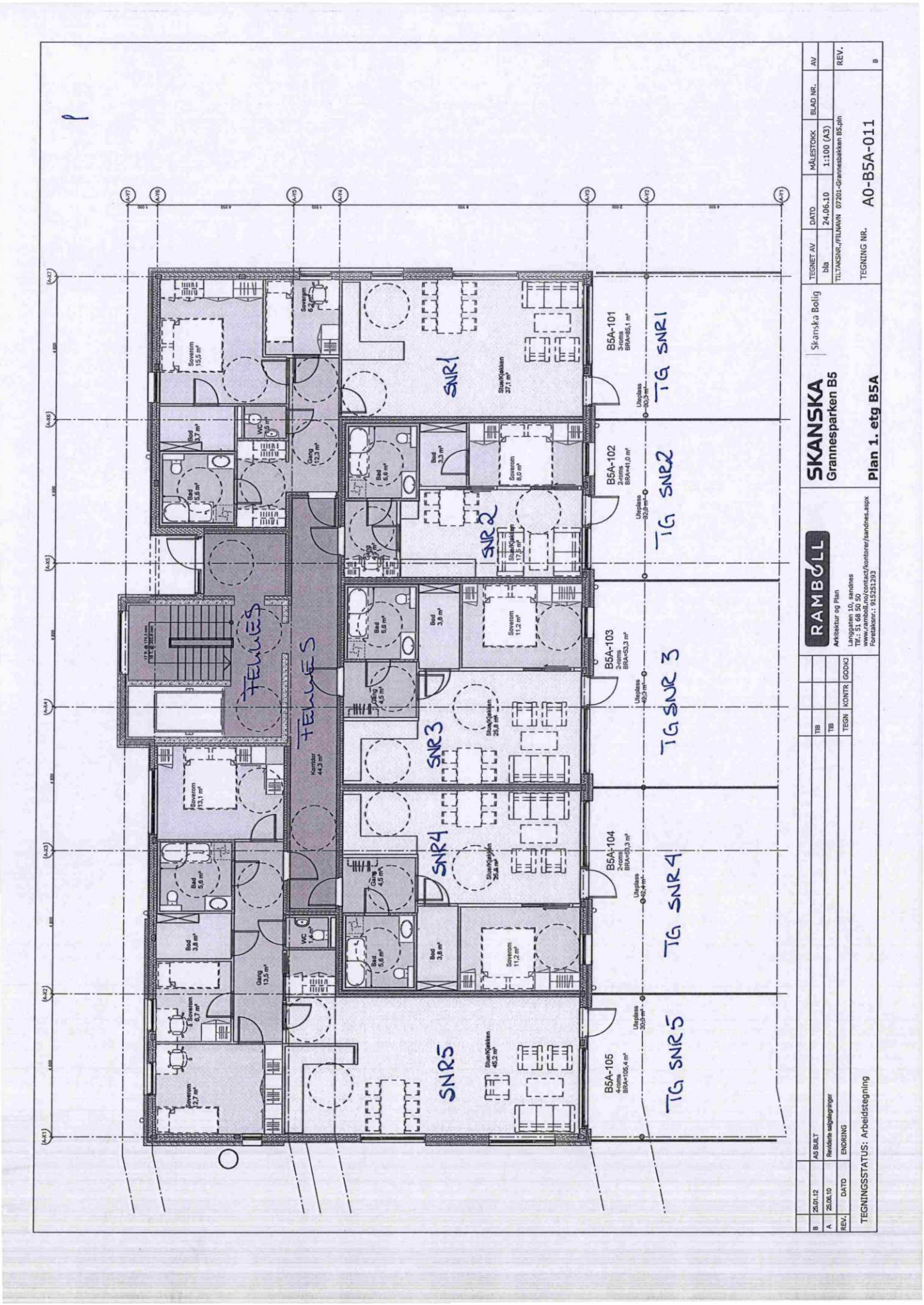
3. Begjæring

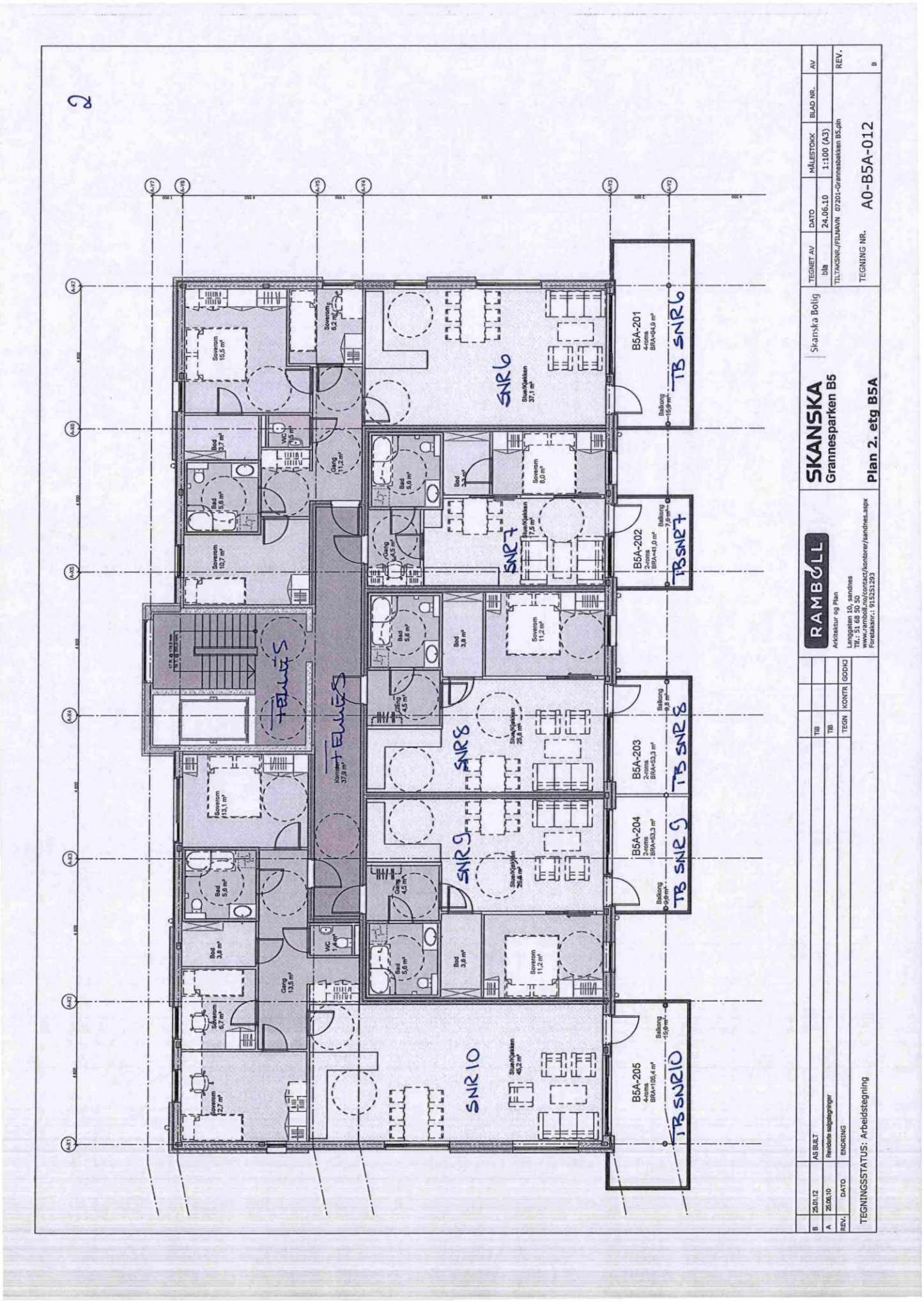
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

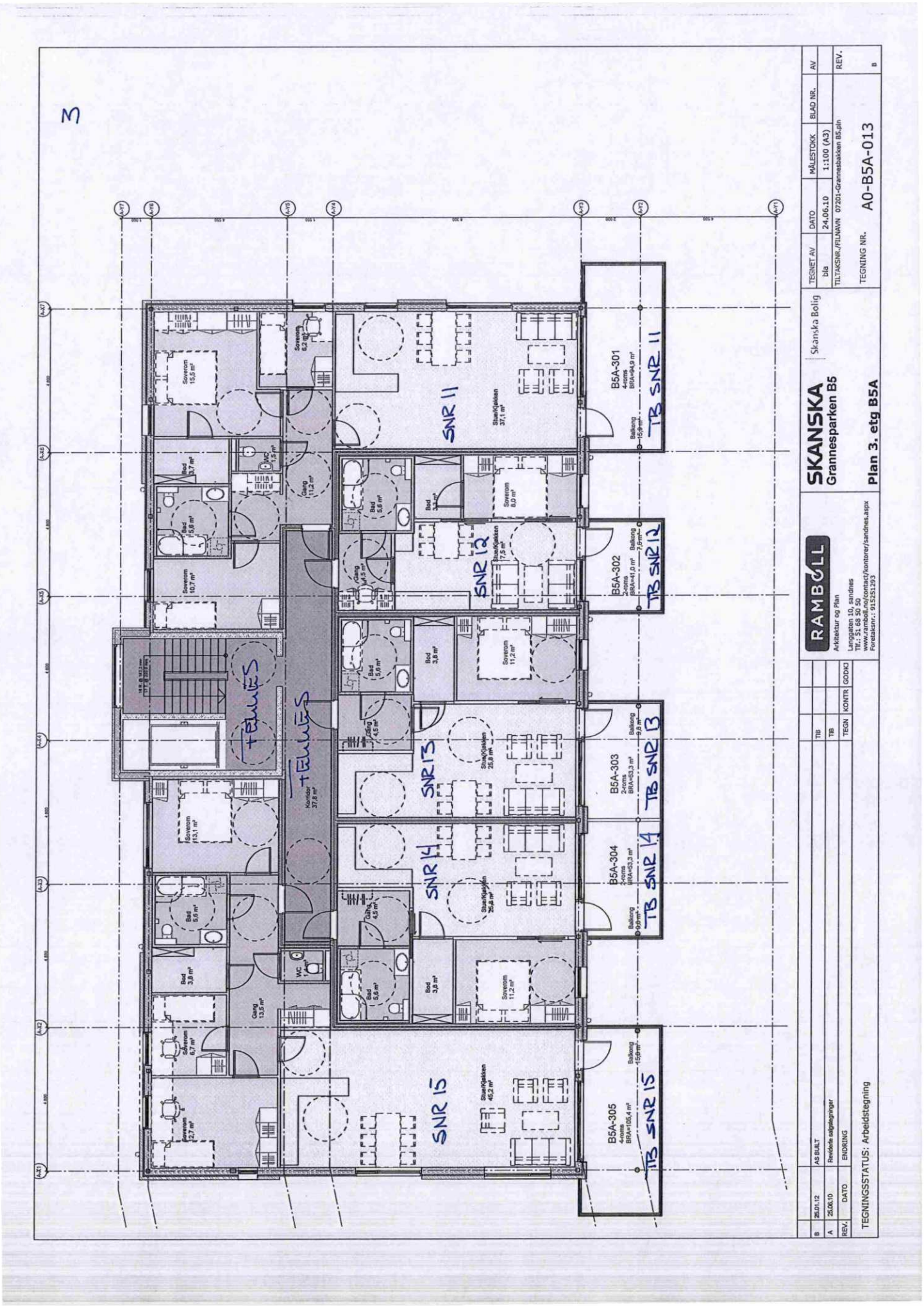
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

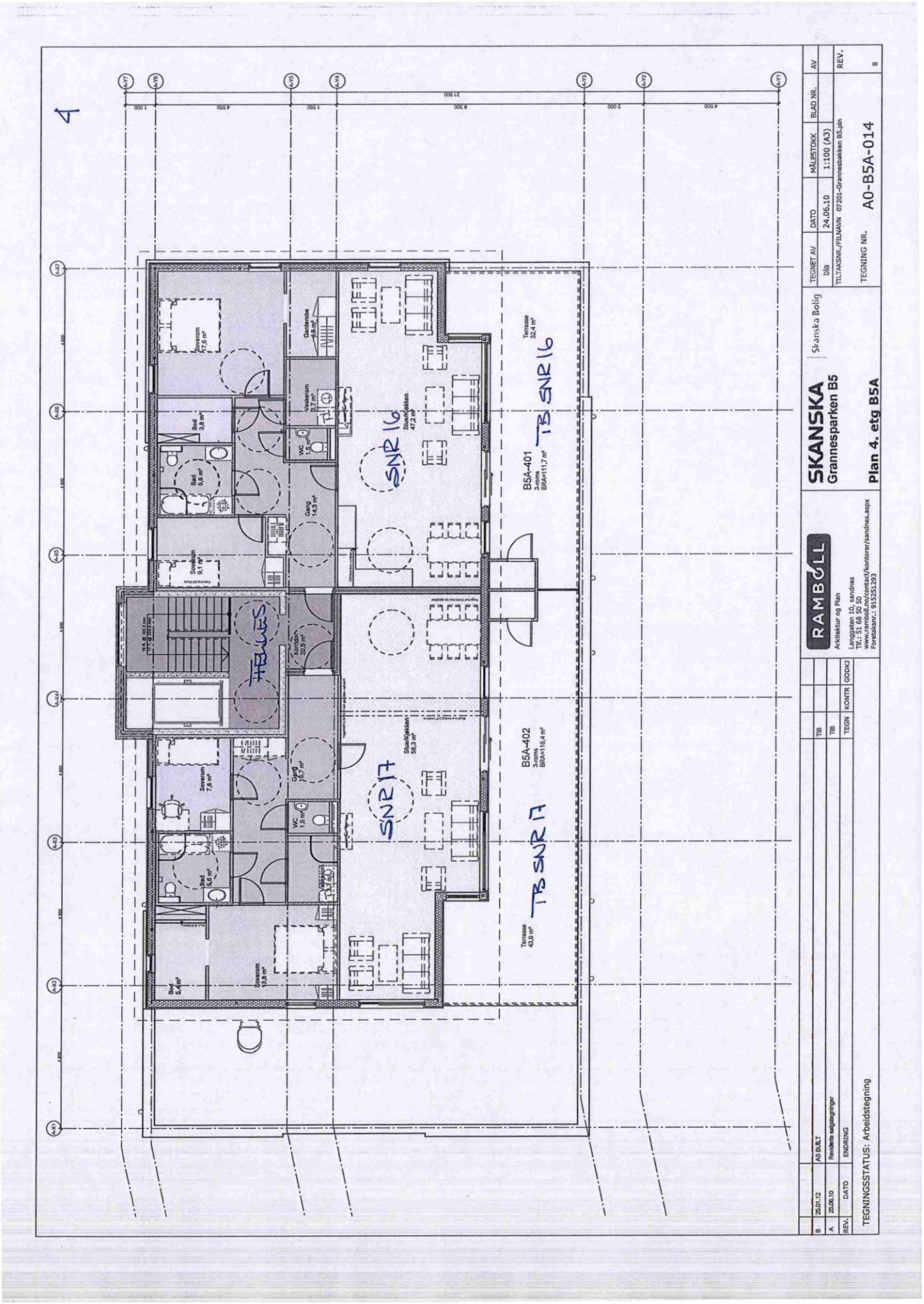
Sum tellere:	0	= nevner:	

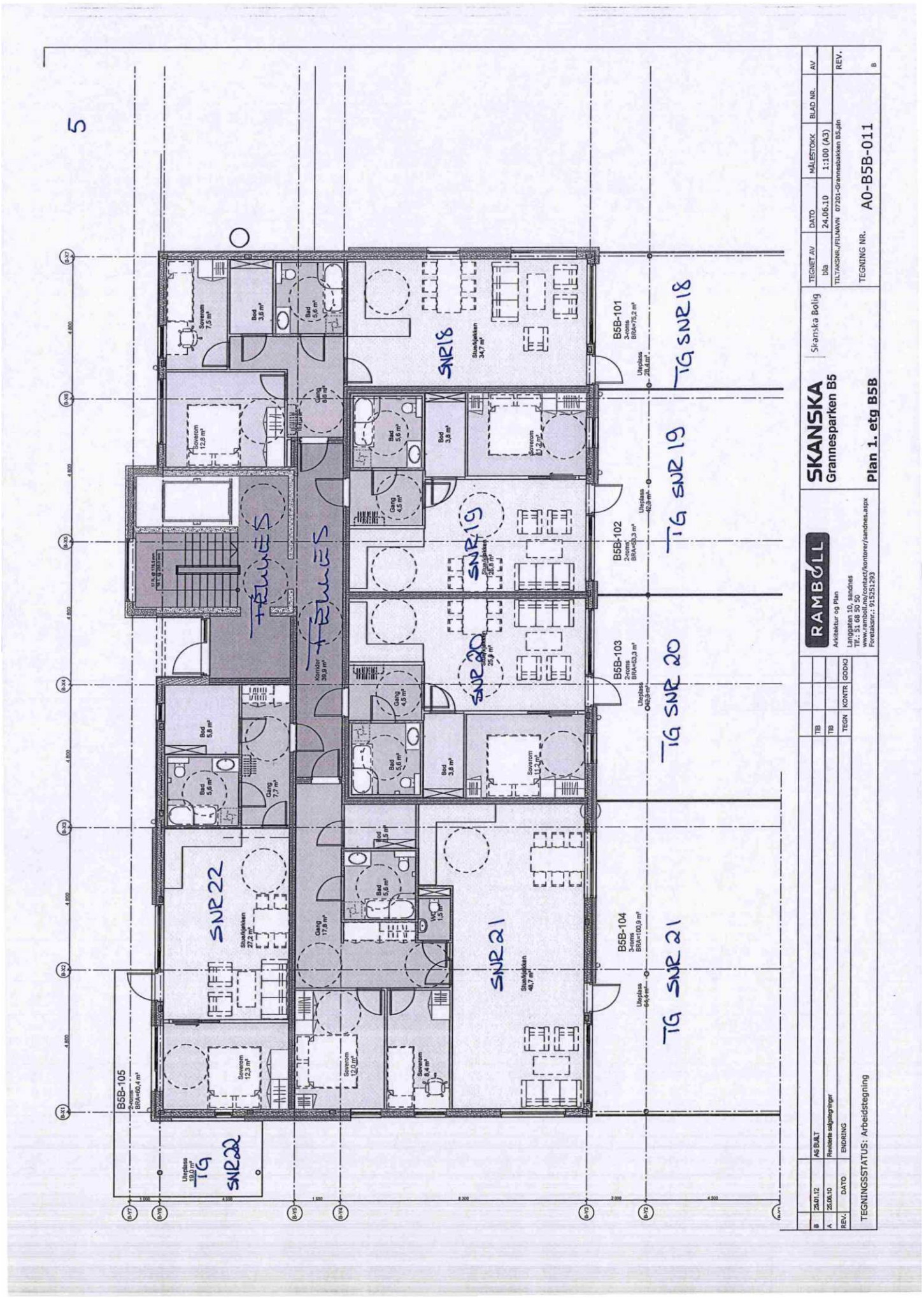
Dato	Utsteders underskrift

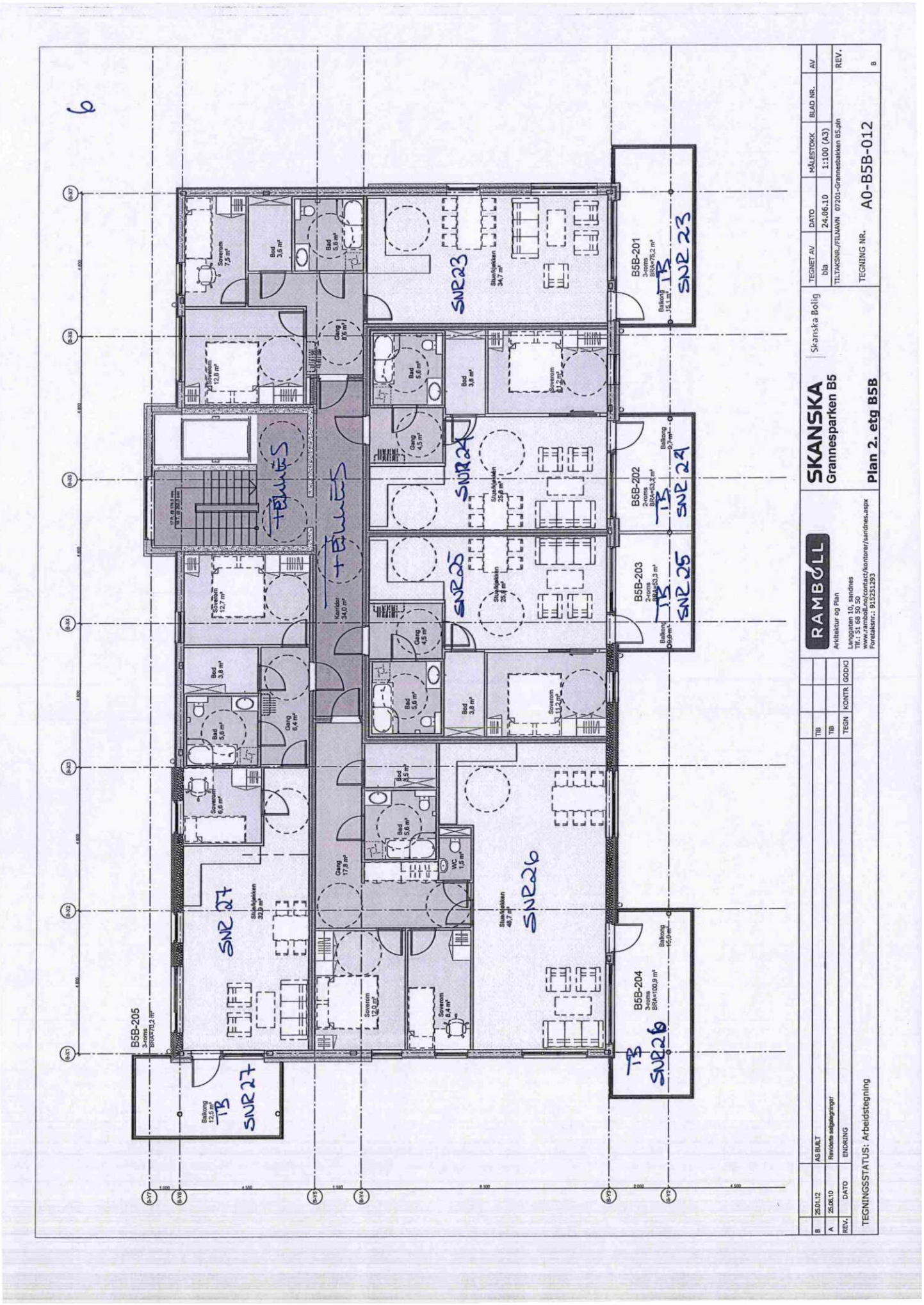

SKANSKA
Grannesparken B5
Skanska Bolig
RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Plan 1. etg B5A
TEGNING NR. A0-B5A-011
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning
B5A-101
B5A-102
B5A-103
B5A-104
B5A-105
SNR1
SNR2
SNR3
SNR4
SNR5
TG SNR1
TG SNR2
TG SNR 3
TG SNR4
TG SNR5
TELLES

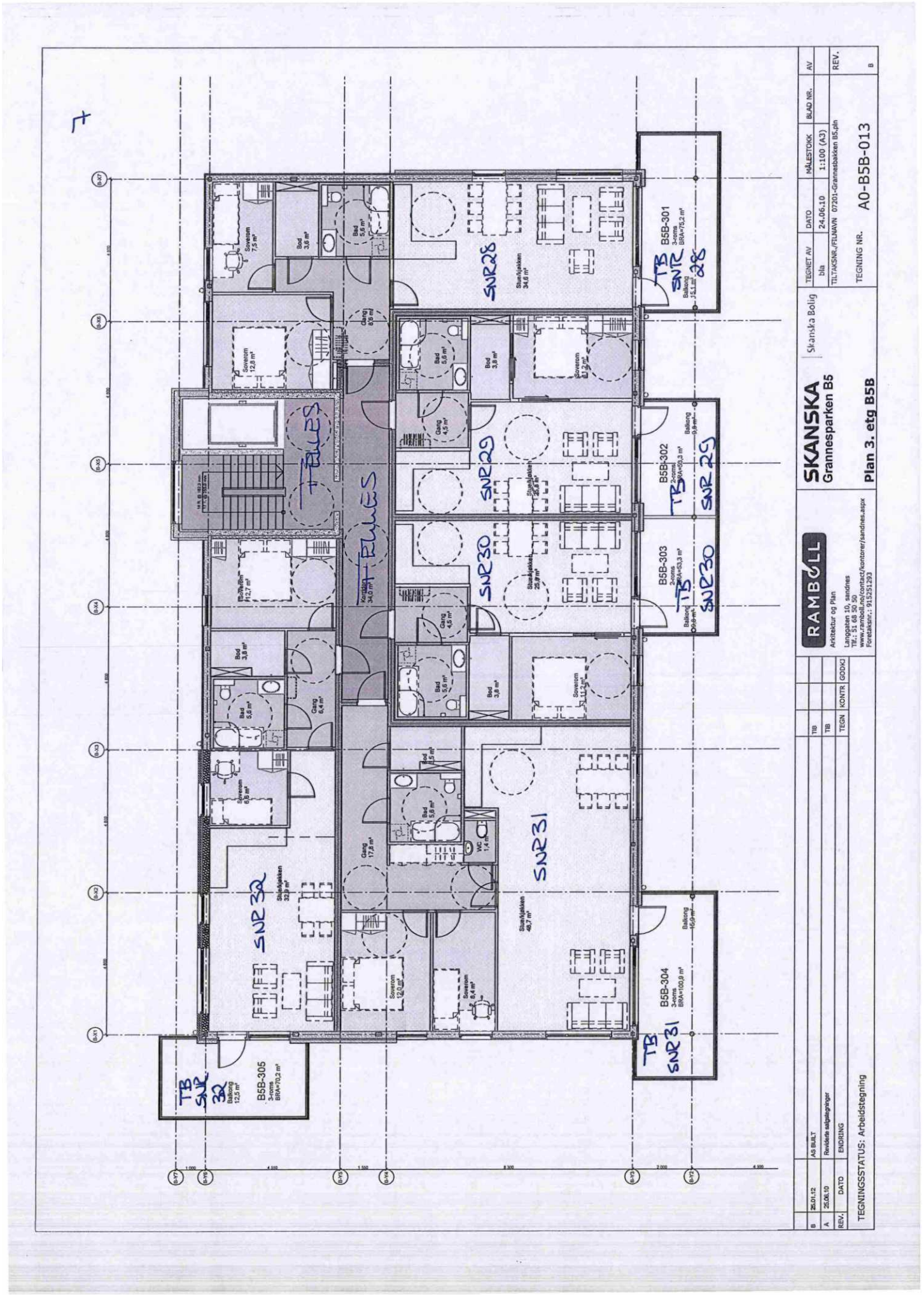

2
SNR6
SNR7
SNR8
SNR9
SNR10
B5A-201
B5A-202
B5A-203
B5A-204
B5A-205
TB SNR6
TB SNR7
TB SNR8
TB SNR9
TB SNR10
SKANSKA
Grannesparken B5
Skanska Bolig
RAMBØLL
Plan 2. etg B5A
A0-B5A-012
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning

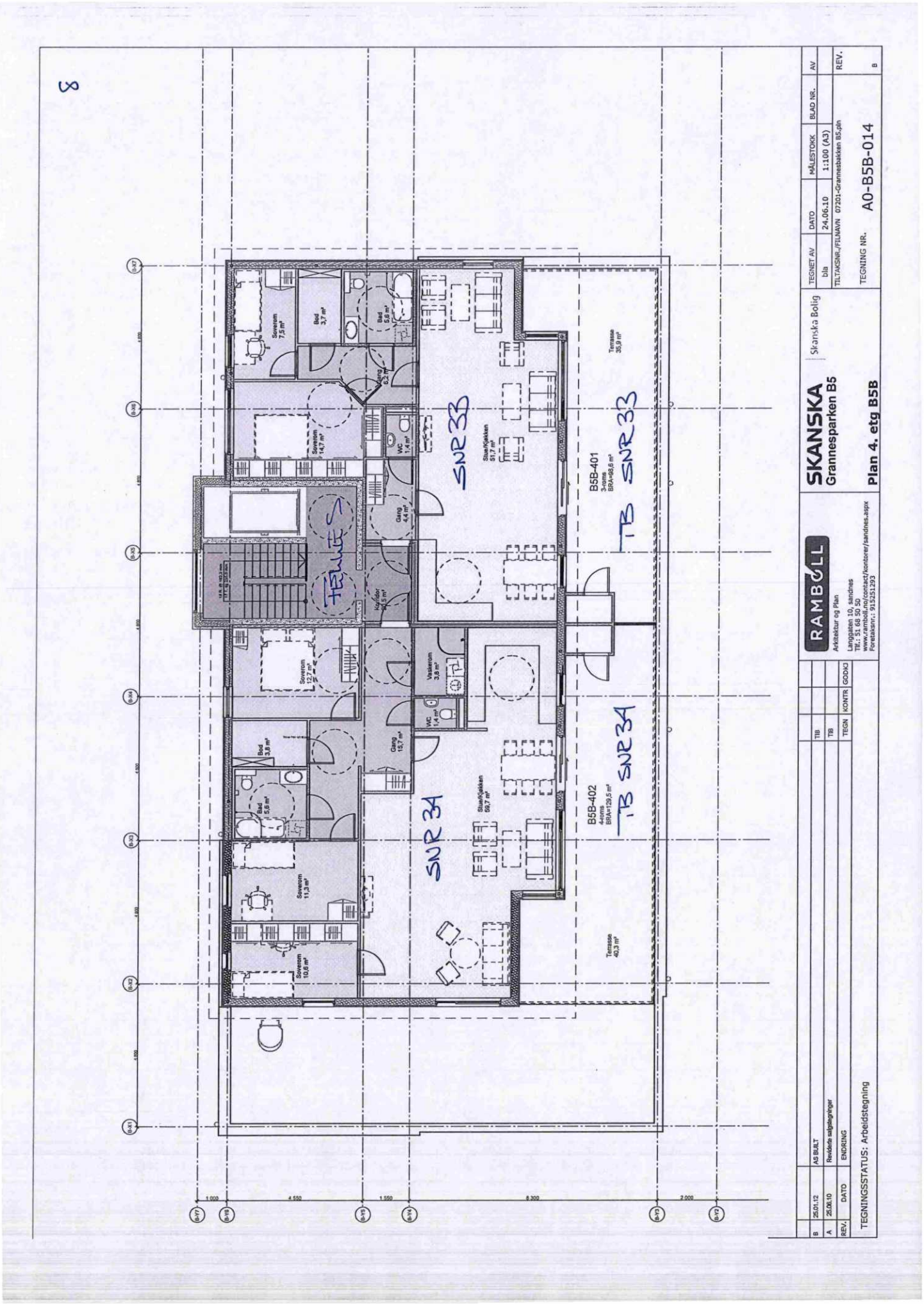

3
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
TB SNR 11
TB SNR 12
TB SNR 13
TB SNR 14
TB SNR 15
B5A-301
B5A-302
B5A-303
B5A-304
B5A-305
+ELLUES
+ELLUES
SKANSKA
Grannesparken B5
Skanska Bolig
RAMBØLL
Plan 3. etg B5A
A0-B5A-013
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning
AS BUILT
Reviderte salgstegninger
ENDRING

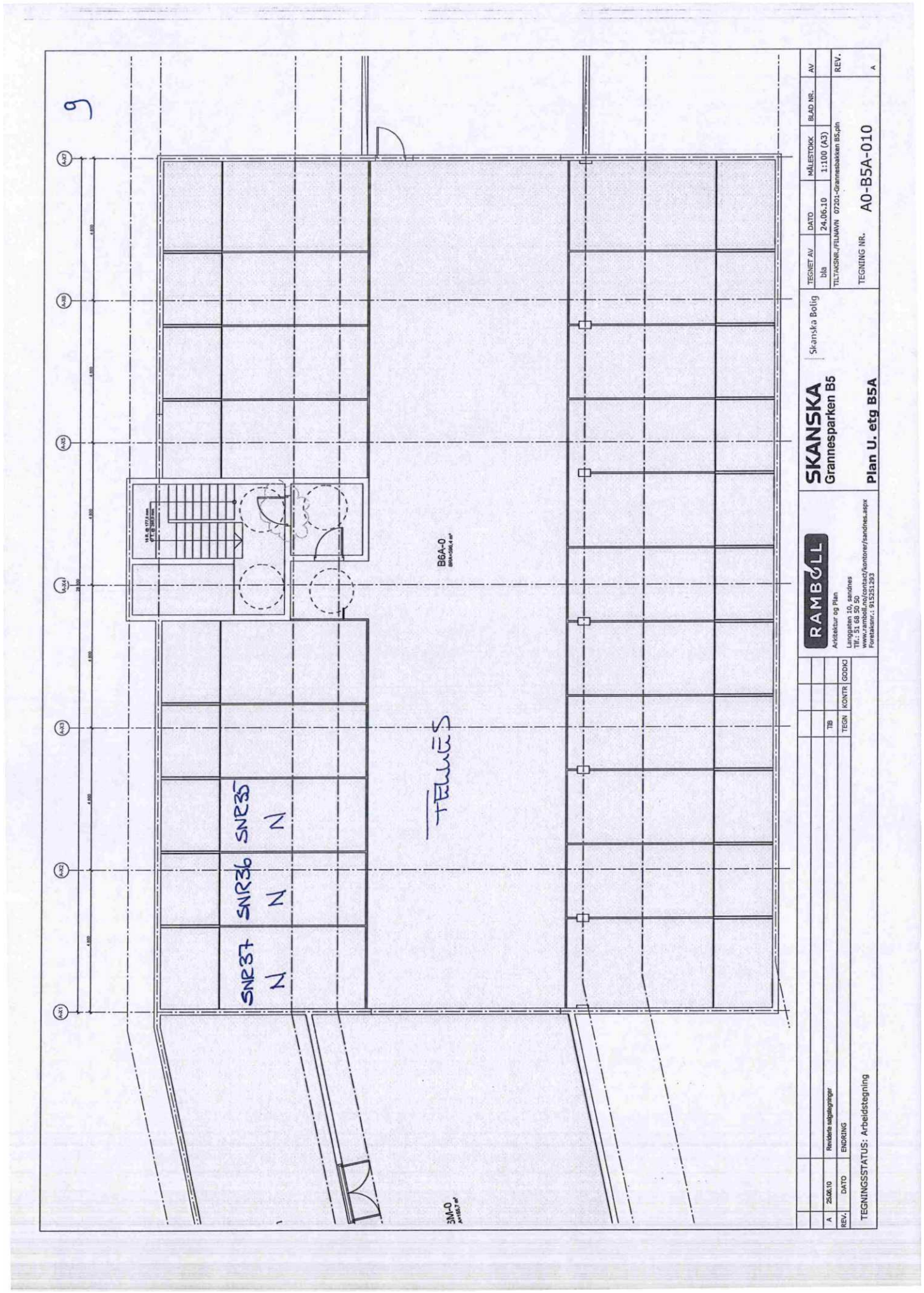

SKANSKA
Grannesparken B5
Skanska Bolig
RAMBØLL
Plan 4. etg B5A
A0-B5A-014
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning
B5A-401
3-roms
BRA=111,7 m²
B5A-402
3-roms
BRA=116,4 m²
SNR 16
SNR 17
TB SNR 16
TB SNR 17
HEISER
Soverom 17,6 m²
Garderobe 4,8 m²
Vaskerom 3,7 m²
Bad 3,8 m²
Bad 5,6 m²
WC 1,5 m²
Gang 14,3 m²
Soverom 9,1 m²
Stue/Kjøkken 47,2 m²
Terrasse 32,4 m²
Korridor 20,5 m²
Soverom 7,8 m²
Gang 16,7 m²
WC 1,5 m²
Bad 5,6 m²
Vaskerom 1,5 m²
Bod 5,4 m²
Soverom 15,8 m²
Stue/Kjøkken 56,3 m²
Terrasse 43,0 m²

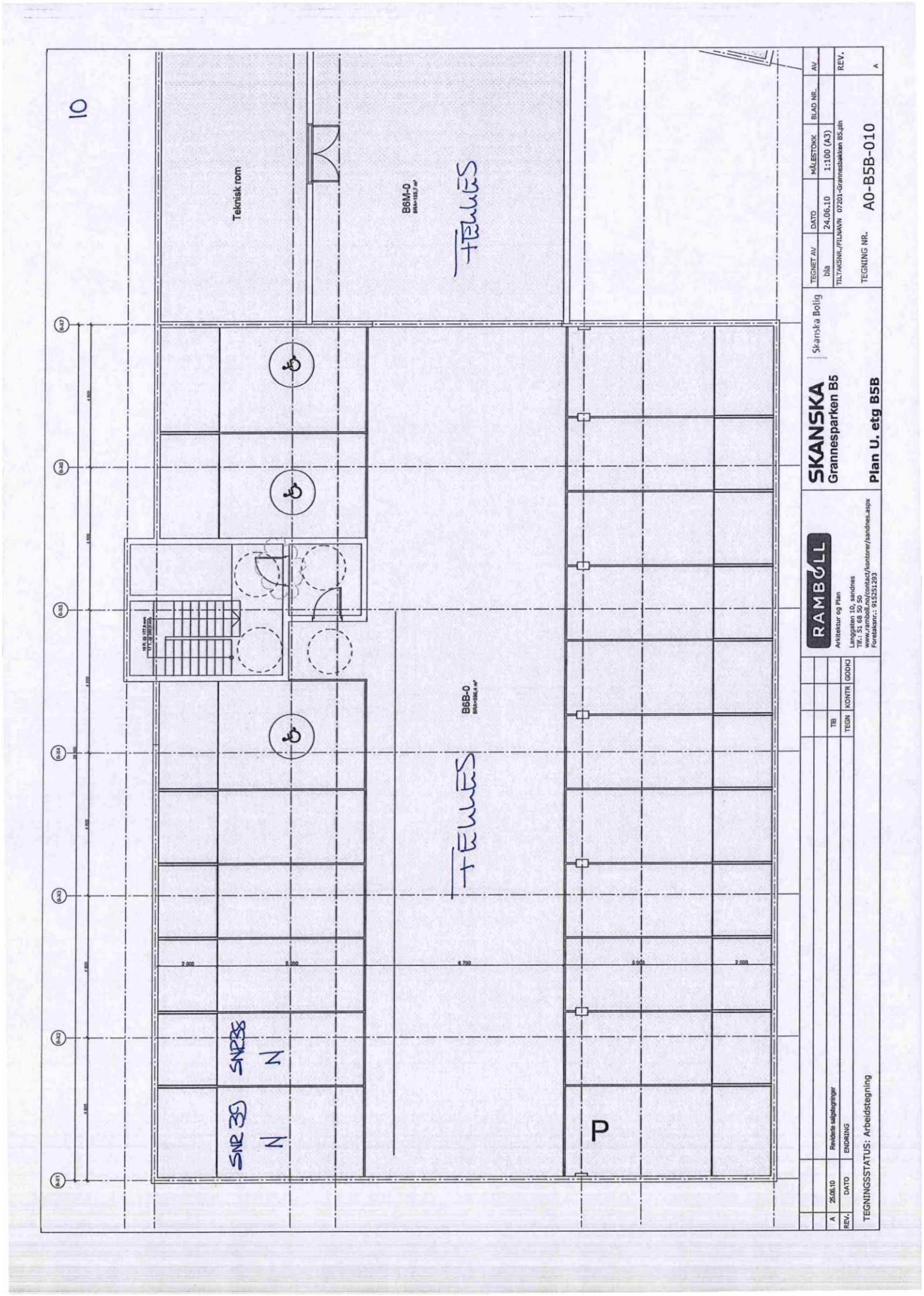

SKANSKA
Grannesparken B5
Skanska Bolig
RAMBØLL
Plan 1. etg B5B
TEGNING NR. A0-B5B-011
MÅLESTOKK 1:100 (A3)
DATO 24.06.10
TEGNET AV bla
TILTAKSNR./FILNAVN 07201-Grannesbakken B5.pln
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning
B 25.01.12 AS BUILT
A 25.06.10 Reviderte salgstegninger
REV. DATO ENDRING
TEGN KONTR GODKJ
B5B-101
B5B-102
B5B-103
B5B-104
B5B-105
SNR18
SNR19
SNR20
SNR21
SNR22
TG SNR18
TG SNR19
TG SNR20
TG SNR21
TG SNR22
Fellues
Fellues

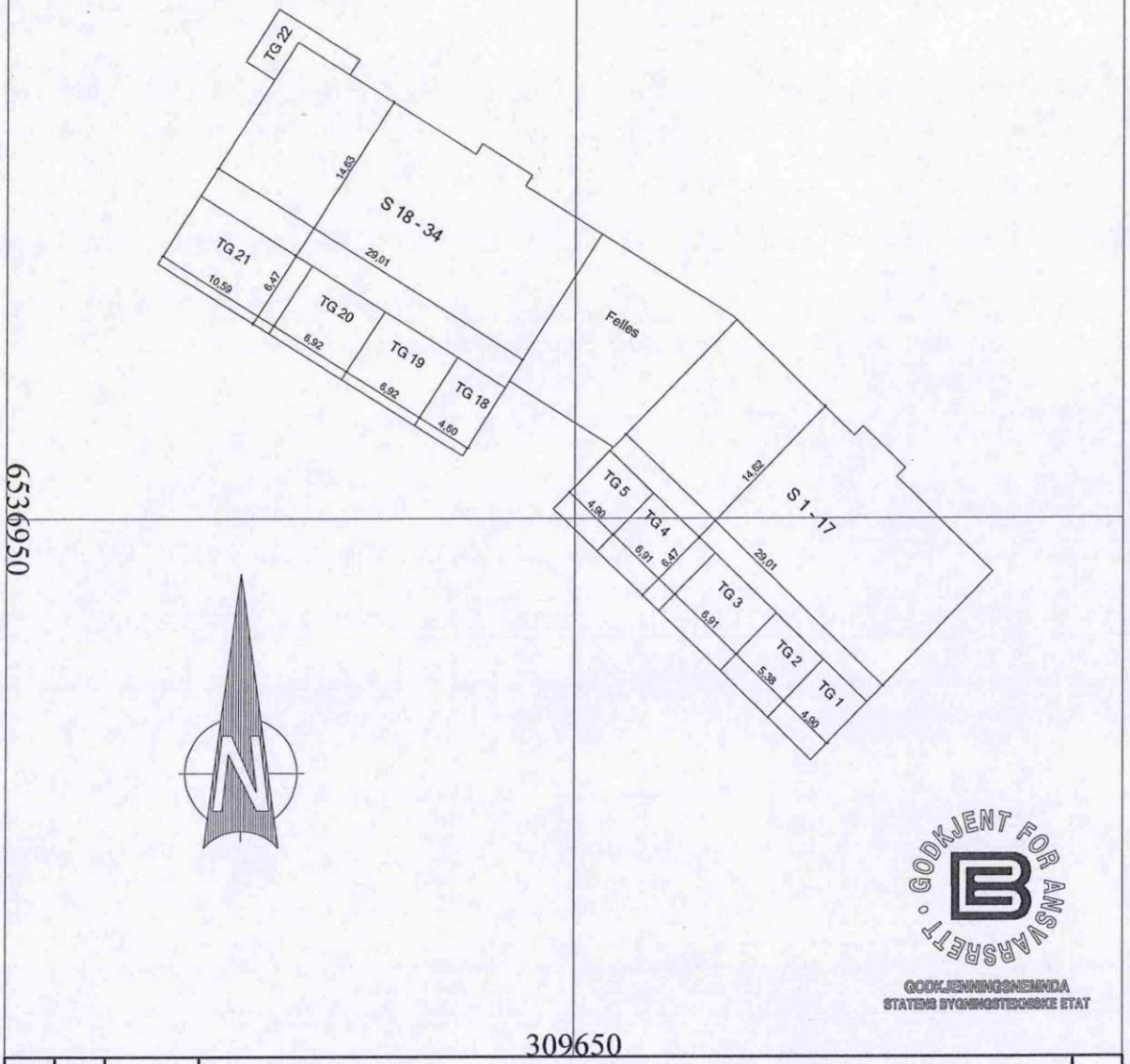

SKANSKA
Grannesparken B5
Plan 2. etg B5B
A0-B5B-012
RAMBØLL
Skanska Bolig
B5B-201
B5B-202
B5B-203
B5B-204
B5B-205
SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 26
SNR 27
+Blues
+Blues


SKANSKA
Grannesparken B5
Plan 3. etg B5B
A0-B5B-013
RAMBØLL
Skanska Bolig
B5B-301
B5B-302
B5B-303
B5B-304
B5B-305
SNR28
SNR29
SNR30
SNR31
SNR32
TBLES
TB


SKANSKA
Grannesparken B5
Skanska Bolig
RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Plan 4. etg B5B
A0-B5B-014
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning
B5B-401
3-roms
BRA=98,6 m²
B5B-402
4-roms
BRA=129,5 m²
SNR 33
SNR 34
TB
Soverom 7,5 m²
Bad 3,7 m²
Bad 5,8 m²
Gang 6,2 m²
Soverom 14,7 m²
WC 1,4 m²
Gang 4,4 m²
Stue/Kjøkken 51,7 m²
Terrasse 35,9 m²
Kontor 9,5 m²
Kontor 9,5 m²
Kontor 9,5


9
SNR37
SNR36
SNR35
N
N
N
FELLES
B6A-0
3M-0
SKANSKA
Grannesparken B5
Plan U. etg B5A
RAMBØLL
Skanska Bolig
TEGNET AV
bla
DATO
24.06.10
MÅLESTOKK
1:100 (A3)
BLAD NR.
AV
REV.
A
TEGNING NR.
A0-B5A-010
TILTAKSNR./FILNAVN 07201-Grannesbakken B5.pln
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 30 50
Foretaksnr.: 915251293
A
25.06.10
Reviderte salgstegninger
TIB
REV.
DATO
ENDRING
TEGN
KONTR
GODKJ
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning


Teknisk rom
B6M-0
B6B-0
FELLES
P
SNR 39
SNR38
SKANSKA
Grannesparken B5
Plan U. etg B5B
A0-B5B-010
RAMBØLL
Skanska Bolig
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning



GODKJENT FOR ANSVARSRETT
GODKJENNINGSNEMNDA
STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Rev.	Ant.	Dato	Endring	Init.

SKANSKA BOLIG AS

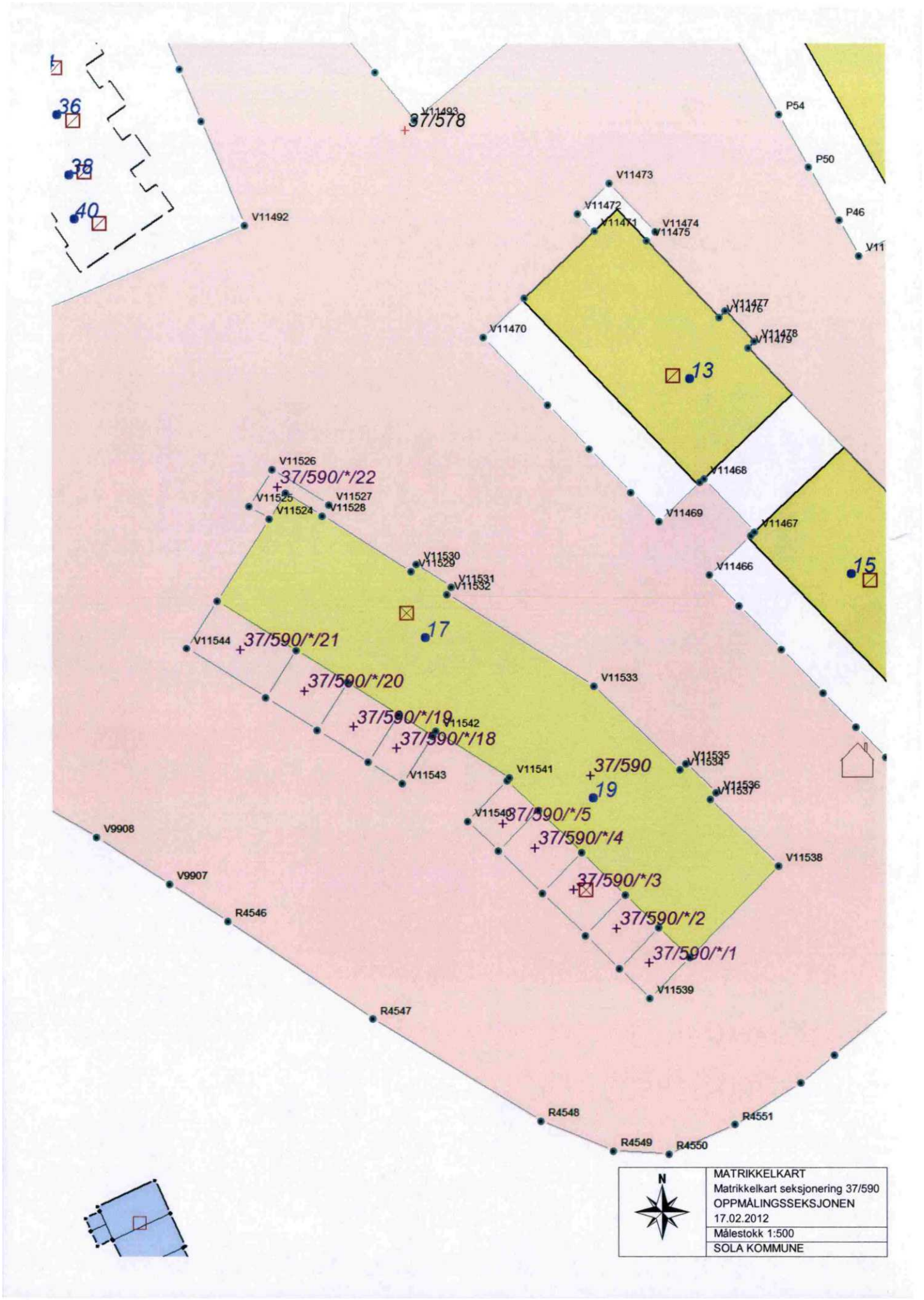
Grannesparken, Sola kommune

SITUASJONSPLAN B5 A+B
GRANNESSTIEN 17 - 19, SOLA

Tegnet av: ABT	Saksbehandler: ABT
Sidemannskontr.: EDR	Prosjektansvarlig: EDR
Dato: 25.01.12	Prosj.nr.: 1188.101
Dataområde: F:\data65\1188_101	
Målestokk: 1:500	
Tegn.nr.: 939	Type: / Rev.:

RAMBØLL

Heiamyrå 19, 4033 Stavanger
Tlf: 51962770 / Fax:51962778
Internet: www.ingeniorservice.no


36
38
40
37/578
V11493
V11492
P54
P50
P46
V11473
V11472
V11471
V11474
V11475
V11470
V11477
V11476
V11478
V11479
13
V11468
V11469
V11467
15
V11466
V11526
37/590/*/22
V11525
V11527
V11528
V11524
V11530
V11529
V11531
V11532
17
V11544
37/590/*/21
37/590/*/20
37/590/*/19
37/590/*/18
V11542
V11543
V11533
V11541
37/590
19
V11535
V11534
V11536
V11537
V11540
37/590/*/5
37/590/*/4
V11538
37/590/*/3
37/590/*/2
37/590/*/1
V11539
V9908
V9907
R4546
R4547
R4548
R4549
R4550
R4551
N
MATRIKKELKART
Matrikkelkart seksjonering 37/590
OPPMÅLINGSSEKSJONEN
17.02.2012
Målestokk 1:500
SOLA KOMMUNE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grannesstien 19, 4044 Hafrsfjord
Gnr. 37, Bnr. 590, Snr. 8, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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