PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

TROLLKJERKEVEGEN
7 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon om sameiet

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Trollkjerkevegen 7 E
4056 Tananger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 16/06/2026

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:7, Bnr: 129
Hjemmelshaver:	Erlend Midttun Bæra
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1983
Tomt:	Felles eiet 11 100 m²
Kommune:	Sola

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erlend Midttun Bæra
Befaringsdato:	16.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Opparbeidet med plener, fellesområder, gangveier og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg i 4 etasjer oppført i 1983. Bygget er oppført med grunnmur og etasjeskille i betong, og yttervegger i trekonstruksjoner og betong.
Yttertaket er flatt. Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med isolerglass. Bygningen har malt inngangsdør i B-30 brannmotstand.

Leiligheten har en innglasset terrasse, lameller i tre med utgang fra stue.
Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon, erfaringsmessig 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.
Felles trappeganger uten heis.
Underetasjen har felles garasjeanlegg og boder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår pent med nye overflater. Noen sår/hakk og normal slitasje kan forekomme.
Utvendige forhold står borettslaget/sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, 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.

For nærmere informasjon om leiligheten og vurderte bygningsdeler vises det til rapporten i sin helhet.

ANNET:
Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 29 mm. på gulvflate målt i entre og stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis i standardens krav til godkjente måleavvik.

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre leiligheter ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Informasjon gitt av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har like overflater: Det er laminat på gulv, malte veggplater og betong. Taket har malt betong og plater.
Innvendige dører er hvitmalte.
Takhøyden stue/kjøkken, entre og soverom er ca. 247 cm. Våtrom ca. 240 cm.

Bad har fliser på gulv med sokkelfliser, vegger har baderomsplater og malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Det er baderomsmøbel med
servant, blandebatteri, vegghengt toalett, dusj, glassvegg, garnityr, blandebatteri og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.
Bad har avtrekk med ventil i skapdør tilkoblet ventilasjonsanlegg og ført mot felles ventilasjonsanlegg for bygget.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, micro-ovn, platetopp med ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert med enhet ved platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring av trykkvann er montert med føler mot gulv.

Oppvarming består av varmekabler på bad og panelovner.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er rehabilitert innvendig i 2025.
Ny kjøkkeninnredning med utstyr.
Nytt bad.
Ny laminat i hele leiligheten.
Samtlige overflater i tak og vegger er nymalte.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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.	62		16	
SUM BYGNING	62		16	
SUM BRA	78			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2. Etasje
Entre/gang, bad, stue, kjøkken og 2 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 62 kvm.
BRA-e inngår med 16 kvm. innglasset balkong.

Det er mottatt informasjon om at eier disponerer to boder i felles bygg, med et samlet areal på ca. 7 m². Bodene er ikke medtatt i oppgitte areal, da de ligger utenfor hovedenheten og inngår som del av felles bygningsmasse.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 14 grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Erlend Midttun Bæra

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.

16/06/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom 2. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom har fliser på gulv med sokkelfliser, vegger har baderomsplater og malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Det er baderomsmøbel med servant, blandebatteri, vegghengt toalett, dusj, glassvegg, garnityr, blandebatteri og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.
Bad har avtrekk med ventil i skapdør tilkoblet ventilasjonsanlegg og ført mot felles ventilasjonsanlegg for bygget.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Våtrommet er rehabilitert i 2025.

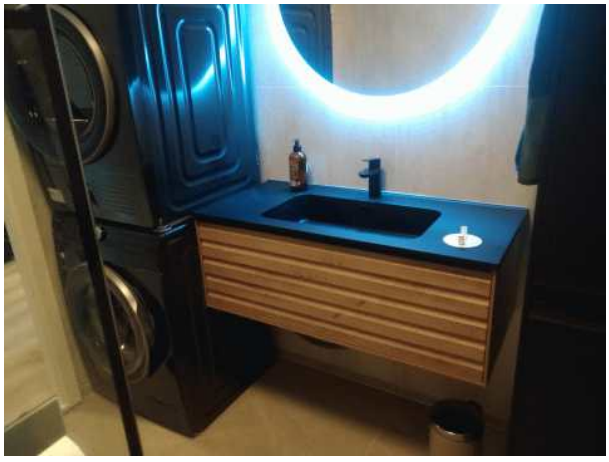
Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Våtrommet mangler dokumentasjon på utførelse, og det foreligger dermed usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fagmessig utførelse. Basert på registrerte avvik vurderes våtrommet trolig å være utført som egeninnsats. Økt risiko for skjulte skader grunnet ukjent og manglende dokumentasjon.
Dokumentasjon bør innhentes dersom dette er mulig.

Våtrommet har kobberrør fra byggeår. Ved renovering av våtrom skal krav i TEK17 legges til grunn. For trykkvannsrør gjelder krav om at røropplegg skal være lett utskiftbart eller lagt synlig slik at lekkasjer kan oppdages. Dagens løsning oppfyller ikke dette. Lekkasjer kan forbli uoppdaget på grunn av ikke?synlig eller ikke?utskiftbart røropplegg.

Det er registrert at baderomsplater på toalettkassen er montert direkte mot gulv, uten bruk av tilhørende listverk som kreves for korrekt avslutning i våtrom. Dette medfører risiko for fuktpåvirkning og materialskader i nedre del av platene.
Materialskader på baderomsplater som følge av direkte fuktbelastning.
Utbedre plateavslutninger og sokkelfliser for å redusere fuktbelastning og sikre fagmessig utførelse.

Det er også observert ufagmessig utførelse på sokkelfliser, med svak finish og avvikende håndverksmessig kvalitet.

Det er registrert et koblingspunkt på vegg rett utenfor dusjsonen uten tilstrekkelig fuktsikring. Løsningen avviker fra preaksepterte løsninger for våtrom og innebærer risiko, fuktinntrengning og skadeutvikling dersom lekkasje oppstår i koblingen.
Det anbefales en gjennomgang av autorisert elektroinstallatør, samt etablering av forskriftsmessig fuktsikring av punktet dersom dette lar seg utføre.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Gulv har fliser, mosaikk fliser i dusj og en sluk i plast.
Varmekabler med termostat.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men har begrenset fall i enkelte områder for dusj. Dårlig finish på mosaikk fliser i dusjsone medfører til sprang og redusert fall til sluk. Noe som indikerer ufagmessig utførelse og manglende planhet i
underlaget. Slike sprang kan gi punktbelastninger, økt risiko for flisbrudd, svekkede fuger og redusert levetid for overflaten. Det er registrert en mindre sprekk i fuge i dusj, kan muligens refuges.

Kravet i dusjsone er minimum fall 1:100, alternativt 1:100 på hele gulvflaten, ikke ivaretatt.
Gulvet mangler i tillegg nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen. 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.
-For å få tilstandskrad 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.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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 i regi av forrige eier som egeninnsats i 2025. Mangler dokumentasjon på utførelse.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.

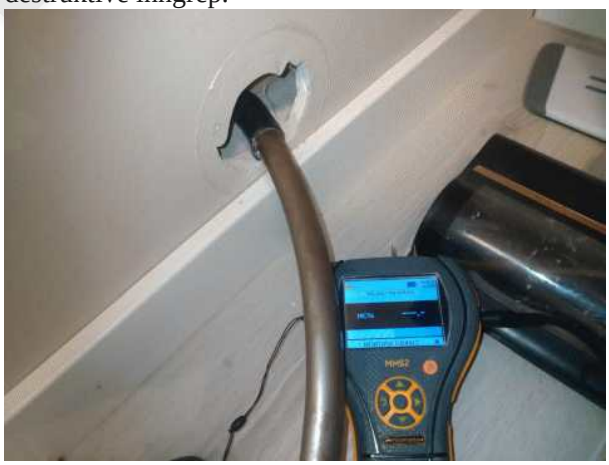
Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Det er fuktkontrollert i et tilstøtende rom, - i dette tilfellet garderobeskap - uten funn av fukt i konstruksjonen.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Når membranarbeid er utført som egeninnsats (ufaglært) uten dokumentasjon på fagmessig utførelse, settes tilstandsgrad til TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.
Oppbrett ved terskel er ikke vurdert da dette er skjult av listverk, og konstruksjonen kan derfor ikke verifiseres uten destruktive inngrep.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 2. etasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

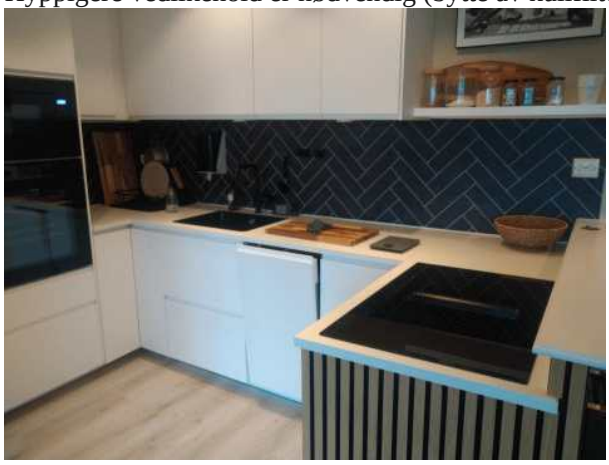
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, micro-ovn, platetopp med ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert med enhet ved platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring av trykkvann er montert med føler mot gulv.

Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2025.

Det er registrert godt avtrekk i ventilator på platetopp men se kommentar under.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Platetopp har kullfilter, etter NS 3600 skal dette anføres med TG 2.
Hyppigere vedlikehold er nødvendig (bytte av kullfilter) for å opprettholde funksjon.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vegger/himlinger har malte plater og betong.
Gulv har for det meste laminat.
Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget og fremstår pent. Noe normal slitasje må forventes.
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.

Leiligheten har stått foran en vesentlig oppgradering innvendig i 2025.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu og dører i malt trevirke med isolerglass.
Inngangsdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.
Tredører/vindu en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Terrassedør er ny i 2013 og 2 vindu på et soverom er fra 2025.

Merknader: -
Resterende 2 vindu er fra byggeår.
De resterende to vinduene er fra byggeår. Vinduer og dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har dermed kort gjenværende levetid. Utskifting må påregnes i løpet av de nærmeste årene. Kostnader vurderes som felles for sameiet.

Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte pakninger og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt? og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

En innglasset balkong med utgang fra stue, oppmålt til ca. 16 kvm.
Balkong er oppført i betong med bed i front av rekkverk.
Glass er i uisolerte glass, mindre drypp er å ansees som vanlig.
Lameller er lagt oppå eksisterende betong - heller.
Tekking og avrenning er av den grunn ikke tilgjengelig da den er montert under heller.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekranen er montert på vegg i våtrom.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.
Forventet levetid plast og kobber-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er anslått til ca. 50 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men også antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.
I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.

Vegghengt toalett er ikke fremlagt med dokumentert løsning, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og korrekt tilslutning til innebygget sisterne. Det er registrert dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann, noe som er positivt, men manglende dokumentasjon gjør at løsningen ikke kan verifiseres som forskriftsmessig.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig, for å avklare utførelse, membranoppbygging og lekkasjehåndtering rundt sisternen.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberedere er installert i skap på bad. ca. 120 liter.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Varmtvannsberederen er opplyst av eier å være fra 2010. Berederen er plassert i et skap med redusert tilgjengelighet, noe som gjør det vanskelig å gjennomføre en fullverdig visuell kontroll av tilstand, tilkoblinger og eventuell lekkasjeindikasjon. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd (snart) alder 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Utskifting av berederen må påregnes i tiden som kommer for å sikre driftssikker varmtvannsforsyning.
Berederen fungerer fint i dag, men det understrekes at eldre varmtvannsberedere kan slutte å virke uten forvarsel. Når berederen har oppnådd høy alder, øker risikoen for lekkasje, korrosjon og driftsfeil betydelig.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonen består av avtrekk i våtrom og tilluft via ventiler i vindu og kjøkken. Kjøkkenet har ventilator integrert i platetopp. Ventilasjonsaggregatet er plassert i skap på våtrom, og hastigheten styres derfra. Anlegget fremstår som av nyere årstall, men eksakt alder er usikker. Ventilasjonen er tilkoblet felles ventilasjonskanaler for bygget.

Ventilasjonen ble funksjonstestet med papir og vurderes å fungere tilfredsstillende. Det er etablert tilluftspalte under dør til våtrom. Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

Regelmessig rengjøring av ventilasjonskanaler og ventiler anbefales for å sikre god luftkvalitet, stabil kapasitet og forlenget levetid på anlegget.

Kontroll av aggregatets filter og funksjon bør inngå i jevnlig vedlikehold.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er montert på vegg/skap ved siden av inngangsdøren. Det er installert automatiske sikringer med kursfortegnelse, overspenningsvern og hovedsikring. Egen måler i sikringsskap.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt, men dette kan muligens innhentes fra sameiet. Anlegget fremstår som nyere enn byggeår, men eksakt alder og omfang av oppgraderinger er ikke dokumentert.

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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Det er satt opp en lettvegg mellom stue og soverom i nyere tid, slik at leiligheten i dag fremstår med to soverom, selv om den opprinnelig er oppført med ett soverom.

Det er ikke opplyst 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.

Fast parkeringsplass for en bil i felles parkeringsanlegg.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameie.
SAMEIEBRØK: 1/54

Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i leiligheten. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
Rekkverkshøyden på balkongen er under 1,0 meter, som er avvik fra dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det er ikke krav om oppgradering til gjeldende forskriftsnivå ved eksisterende bygg, men dagens løsning vurderes som sikkerhetsmessig utilfredsstillende da rekkverket både er lavt og enkelt kan klatres i. Dette medfører økt risiko for fallskader. Utbedring anbefales, og tiltak vurderes som en sameiekostnad.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom 2. etasje Overflate vegger og himling

Våtrommet mangler dokumentasjon på utførelse, og det foreligger dermed usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fagmessig utførelse. Basert på registrerte avvik vurderes våtrommet trolig å være utført som egeninnsats. Økt risiko for skjulte skader grunnet ukjent og manglende dokumentasjon.
Dokumentasjon bør innhentes dersom dette er mulig.

Våtrommet har kobberrør fra byggeår. Ved renovering av våtrom skal krav i TEK17 legges til grunn. For trykkvannsrør gjelder krav om at røropplegg skal være lett utskiftbart eller lagt synlig slik at lekkasjer kan oppdages. Dagens løsning oppfyller ikke dette. Lekkasjer kan forbli uoppdaget på grunn av ikke?synlig eller ikke?utskiftbart røropplegg.

Det er registrert at baderomsplater på toalettkassen er montert direkte mot gulv, uten bruk av tilhørende listverk som kreves for korrekt avslutning i våtrom. Dette medfører risiko for fuktpåvirkning og materialskader i nedre del av platene.
Materialskader på baderomsplater som følge av direkte fuktbelastning.
Utbedre plateavslutninger og sokkelfliser for å redusere fuktbelastning og sikre fagmessig utførelse.

Det er også observert ufagmessig utførelse på sokkelfliser, med svak finish og avvikende håndverksmessig kvalitet.

Det er registrert et koblingspunkt på vegg rett utenfor dusjsonen uten tilstrekkelig fuktsikring. Løsningen avviker fra preaksepterte løsninger for våtrom og innebærer risiko, fuktinntrengning og skadeutvikling dersom lekkasje oppstår i koblingen.
Det anbefales en gjennomgang av autorisert elektroinstallatør, samt etablering av forskriftsmessig fuktsikring av punktet dersom dette lar seg utføre.

©mstr.no

1.1.2 Bad/vaskerom 2. etasje Overflate gulv

-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men
har begrenset fall i enkelte områder for dusj. Dårlig finish på mosaikk fliser i dusjsone medfører til sprang og redusert fall til sluk. Noe som indikerer ufagmessig utførelse og manglende planhet i
underlaget. Slike sprang kan gi punktbelastninger, økt risiko for flisbrudd, svekkede fuger og redusert levetid for overflaten. Det er registrert en mindre sprekk i fuge i dusj, kan muligens refuges.

Kravet i dusjsone er minimum fall 1:100, alternativt 1:100 på hele gulvflaten, ikke ivaretatt.
Gulvet mangler i tillegg nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min.
1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen.
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.
-For å få tilstandskrad 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.

1.1.3 Bad/vaskerom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Når membranarbeid er utført som egeninnsats (ufaglært) uten dokumentasjon på fagmessig utførelse, settes tilstandsgrad til TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt
tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko
for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.
Oppbrett ved terskel er ikke vurdert da dette er skjult av listverk, og konstruksjonen kan derfor ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader
oppstå plutselig uten forvarsel.
I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.

Vegghengt toalett er ikke fremlagt med dokumentert løsning, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og korrekt tilslutning til innebygget sisterne. Det er registrert dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann, noe som er positivt, men manglende dokumentasjon gjør at løsningen ikke kan verifiseres som forskriftsmessig.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig, for å avklare utførelse, membranoppbygging og lekkasjehåndtering rundt sisternen.

6.2 Varmtvannsbereder

Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd (snart) alder 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Utskifting av berederen må påregnes i tiden som kommer for å sikre driftssikker varmtvannsforsyning.
Berederen fungerer fint i dag, men det understrekes at eldre varmtvannsberedere kan slutte å virke uten forvarsel.
Når berederen har oppnådd høy alder, øker risikoen for lekkasje, korrosjon og driftsfeil betydelig.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260159
Addresse	Trollkjerkevegen 7 E		
Postnr.	4056	Sted	TANANGER
Selgers navn	Erlend Bæra		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det lekker tidvis fra nedløpsrør på terrasse.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.07.2026

Signert av *Erlend Bæra*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Trollkjerkevegen 7E, 4056 TANANGER**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312612**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **3413888**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **129**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **154,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 680 kWh**

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SNØDE SØR

Vedtatt på Årsmøtet 19.05.2022.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn 3

1-1 Navn og opprettelse 3

1-2 Hva sameiet omfatter 3

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 3

3 Rettslig råderett 3

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

4-1 Rett til bruk 4

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

4-3 Ordensregler 4

5 Parkering 5

5-1 Sameiets parkeringsplasser 5

5-2 Rettslig disposisjonsrettser 5

5-3 Vedlikehold og kostnadsfordeling 5

5-4 Ladepunkt for el-bil o.l. 5

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

6 Vedlikehold 5

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 7

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

7-1 Felleskostnader 7

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7

7-3 Heftelsesform 7

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8

9 Styret og dets vedtak 8

9-1 Styret - sammensetning 8

9-2 Styrets oppgaver 8

9-3 Representasjon og fullmakt 8

10 Årsmøtet 8

10-1 Myndighet 8

10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8

10-3 Årsmøtets form 9

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte 9
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
10-6 Møteledelse og protokoll 9
10-7 Stemmerett og fullmakt 9
10-8 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Ugildhet og mindretallsvern 10
12-1 Ugildhet 10
12-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Snøde Sør. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 129 i Sola kommune.

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner og andre endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Dette gjelder også i forbindelse med tiltak som kan skade membran, flislegging o.l.

Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. Seksjonseier er også ansvarlig for å fremlegge dokumentasjon på fagmessig utført arbeid.

(5) En seksjonseier kan med samtykke fra styret utføre innglassing av balkong/terrasse i tråd med allerede etablerte innglassinger i sameiet. Styret setter retningslinjer for etablering av slik innglassing.

Etter å ha fått samtykke fra styret, må seksjonseier selv sørge for tilstrekkelig godkjenning fra kommunen før arbeidet med etablering av innglassing påbegynnes.

Seksjonseier bærer selv alle kostnader ved etablering av innglassing, og er også ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til oppfyllelse av brannkrav som følge av tiltaket. Seksjonseier er ansvarlig for å vedlikehold av innglassing, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge seksjonseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etablering av innglassing.

Seksjonseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av innglassingen. Ved bruk av sameiets forsikring på skader på innglassingen, dekker seksjonseier selv forsikringens egenandel.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer totalt 99 parkeringsplasser som fellesareal. Av disse ligger

- 54 fordelt i de to garasjekjellerne (27 plasser i hver garasje), én under hver blokk.
- 45 på utendørs parkeringsplass.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har enerett til bruk av én fast parkeringsplass hver i en av de to garasjekjellerne. Parkeringsplassene i garasjekjellerne er nummerert og tildelt de 54 seksjonene.

Midlertidig enerett gjelder i inntil 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble tildelt, dvs. 2052. Enerett til bruk kan etter 30 år vedtas for nye 30 år.

(2) Den innbyrdes fordelingen av tildelte parkeringsplasser kan endres av styret. Utleie av parkeringsplass er kun tillatt internt mellom beboere.

(3) Sameiets utendørs parkeringsplasser er kun til bruk for sameiets beboere og deres gjester.

(4) Parkeringsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av kjøretøyrelatert utstyr/gjenstander, herunder for eksempel tilhenger, dekk o.l. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som bod.

5-3 Vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene. Kostnader knyttet til dette fordeles likt mellom seksjonseierne, jf. punkt 7-1.

5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) eventuell sluk på veranda/terrasse

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(4) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innglasset balkong og bærer alle kostnader knyttet til dette vedlikeholdet, herunder ved nødvendig reparasjon og utskiftning. Se nærmere punkt 4-1 (5).

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde og male uteområdet fra blomsterkasser og inn mot leiligheten. Seksjonseier skal ikke bruke annen malingsfarge enn den som er bestemt for hele sameiet. Bruk av avvikende farge vil medføre at sameiet engasjerer fagfolk til å male om på seksjonseiers regning.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne med lik andel til hver (1/54). Unntak fra lik fordeling er eiendomsforsikring som fordeles etter areal.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post: snode.sor@styretmitt.no

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordensregler for Sameie Snøde Sør

Vedtatt på Årsmøtet 18.05.2022

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ganger, trapper og garasje er ikke lekeplass/lagerplass.

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Ta kontakt med styret ved endring av navn på utvendig navnetavle eller ved feil på ringetablå.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksvifte på kjøkken, bad og toalett holdes igang for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Vifte skal være av merke Villavent.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende kun skjer fra balkong på baksiden.

- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene/terrassene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- At det ikke settes opp trampoliner på terrassene i sameiet.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- At toalettet ikke skal brukes til bleier, sanitærutstyr, vaskefiller etc. og at det ikke brukes toalettrens som henges på skålen.
- Å gjøre seg kjent med hvor hovedstoppekran for leiligheten er plassert og hvordan den brukes.
- Å gjøre seg kjent med varmtvannsbereder og følge opp vedlikehold og utskifting ifølge anbefalt levetid for å unngå unødig vannskade. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger via styret for å stanse en lekkasje.

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

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, f.eks fottøy, sparkesykler og akebrett. Dette gjelder også skap for strømmålere. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Blir fellesareal brukt til reparasjoner skal alt verktøy, utstyr og rot ryddes bort daglig.

Det er ikke tillatt å røyke i de innendørs fellesarealene.

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

Fellesdører inkludert garasjeport og dør til garasje skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller og kjellerganger.

5. Kjøring og parkering
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før

fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. eierseksjonsloven § 28.

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

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

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

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

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

8. Vaktmester, vask av ganger og trapper, gartner
Sameiet har avtale med eget firma som tar seg av vaktmestertjenester, vask av ganger og trapper samt grøntanlegg på fellesområdene. Dette inngår i felleskostnadene.

9. Innkjøp
Ingen andre enn styret, eller de som er bemyndiget med styrets fullmakt, kan foreta innkjøp for Sameiets regning.

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

Snøde Sør Sameie



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Snøde Sør Sameie.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 20.05.2026, kl. 18:00

Møterom i Trollkjerkevegen 7

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem for to år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Snøde Sør Sameie

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 85 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Om det er flere kandidater til vervene vil det bli holdt skriftlig valg.

Forslag til vedtak: Magnor Risa stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Henry Andreassen stiller som kandidat.

5.3 Valg av valgkomité

Før dette årsmøtet sendte styret ut epost til beboerne vedrørende valg og interesse om å bli med i styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 430 000	2 430 000	2 430 000
Tillegg felleskostnader		389 304	316 584	428 000
Lading el-bil		18 450	19 639	21 600
Sum Inntekter		**2 837 754**	**2 766 223**	**2 879 600**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	96 985	92 421	96 985
Avskrivninger	5	13 702	13 702	13 703
Forretningsførerhonorar		144 251	137 112	151 000
Tilleggstjenester forretningsfører		8 785	25 348	44 300
Revisjonshonorar	2	10 469	9 905	10 600
Vaktmestertjenester		150 903	144 405	158 000
Drift og vedlikehold	3	718 971	763 691	1 602 300
TV og/eller internett		349 272	334 152	355 800
Forsikringer		389 126	317 912	428 000
Kommunale avgifter		143 028	137 304	164 500
Energi/strøm		78 394	82 228	85 000
Administrasjonskostnader		89 684	26 158	30 000
Sum kostnader		**2 193 570**	**2 084 337**	**3 140 188**
Driftsresultat		**644 184**	**681 886**	**-260 588**
Finansielle poster				
Renteinntekter		53 208	34 674	30 000
Rentekostnader		0	12 520	0
Netto finanskostnader		**-53 208**	**-22 154**	**-30 000**
Resultat	**4**	**697 392**	**704 040**	**-230 588**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	73 438	87 140
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**73 438**	**87 140**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		42 840	15 447
Forskuddsbetalte kostnader		440 719	400 879
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 002 378	1 227 422
Sum omløpsmidler		**2 485 937**	**1 643 748**
SUM EIENDELER		**2 559 374**	**1 730 888**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 955 979	1 258 587
Sum egenkapital	**6**	**1 955 979**	**1 258 587**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 607	8 844
Gjeld til forretningsfører		2 500	0
Leverandørgjeld		550 662	448 390
Annen kortsiktig gjeld		45 626	15 067
Sum kortsiktig gjeld		**603 395**	**472 301**
Sum gjeld		**603 395**	**472 301**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 559 374**	**1 730 888**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Synnøve Svege Cornwell	Marius Halling	Magnor Risa
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Snøde Sør Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snøde Sør Sameie

Styreleder	Synnøve Svege Cornwell (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Magnor Risa (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Marius Halling (sign.)	17.04.2026

Informasjon fra styret

Om Snøde Sør Sameie

Snøde Sør Sameie ligger i Sola kommune og består av 54 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 971344490.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Synnøve Svege Cornwell
Styremedlem, Magnor Risa
Styremedlem, Marius Halling
Varamedlem, Rune Julfelt
Varamedlem, Thomas Løland

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 1 protokollert sak.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

Det ble avhold 2 dugnader i løpet av sommeren 2025, det ble bl.a. malt striper på parkeringsplassen ute, søppelrom ble ryddet og vasket. Acodren foran garasjeporter rengjort.

I Trollkjerkevegen ble det skiftet 8 vinduer over inngangsparti og 1 balkongdør.

I Trollkjerkevegen ble fuger i endeveggen mot Risabergvegen skiftet.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som sjekker røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter og alle fellesområder.

Styrets planer fremover

Ferdigstille arbeid på endevegg i Trollkjerkevegen.

Maling av treverk og mur på begge blokkene i løpet av sommer 2026.

Forefallende vedlikehold.

Forsikringsavtale

Snøde Sør Sameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562842.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha

innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Snøde Sør Sameie onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Møterom i Trollkjerkevegen 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Synnøve Svege Cornwell ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Henry Andreassen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 14 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 15 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 85000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Om det er flere kandidater til vervene vil det bli holdt skriftlig valg.

Vedtak:
Magnor Risa ble valgt til styremedlem for to år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Henry Andreassen og Thomas Løland ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.3 Valg av valgkomité

Før dette årsmøtet sendte styret ut epost til beboerne vedrørende valg og interesse om å bli med i styret.

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité. Styret fungerer som valgkomité.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Synnøve Svege Cornwell

Styremedlem: Marius Halling

Styremedlem: Magnor Risa

Varamedlem: Henry Andreassen

Varamedlem: Thomas Løland

Tatt til orientering.

Protokoll for Snøde Sør Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Synnøve Svege Cornwell (sign.)	21.05.2026
Sekretær	Synnøve Svege Cornwell (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Henry Andreassen (sign.)	21.05.2026

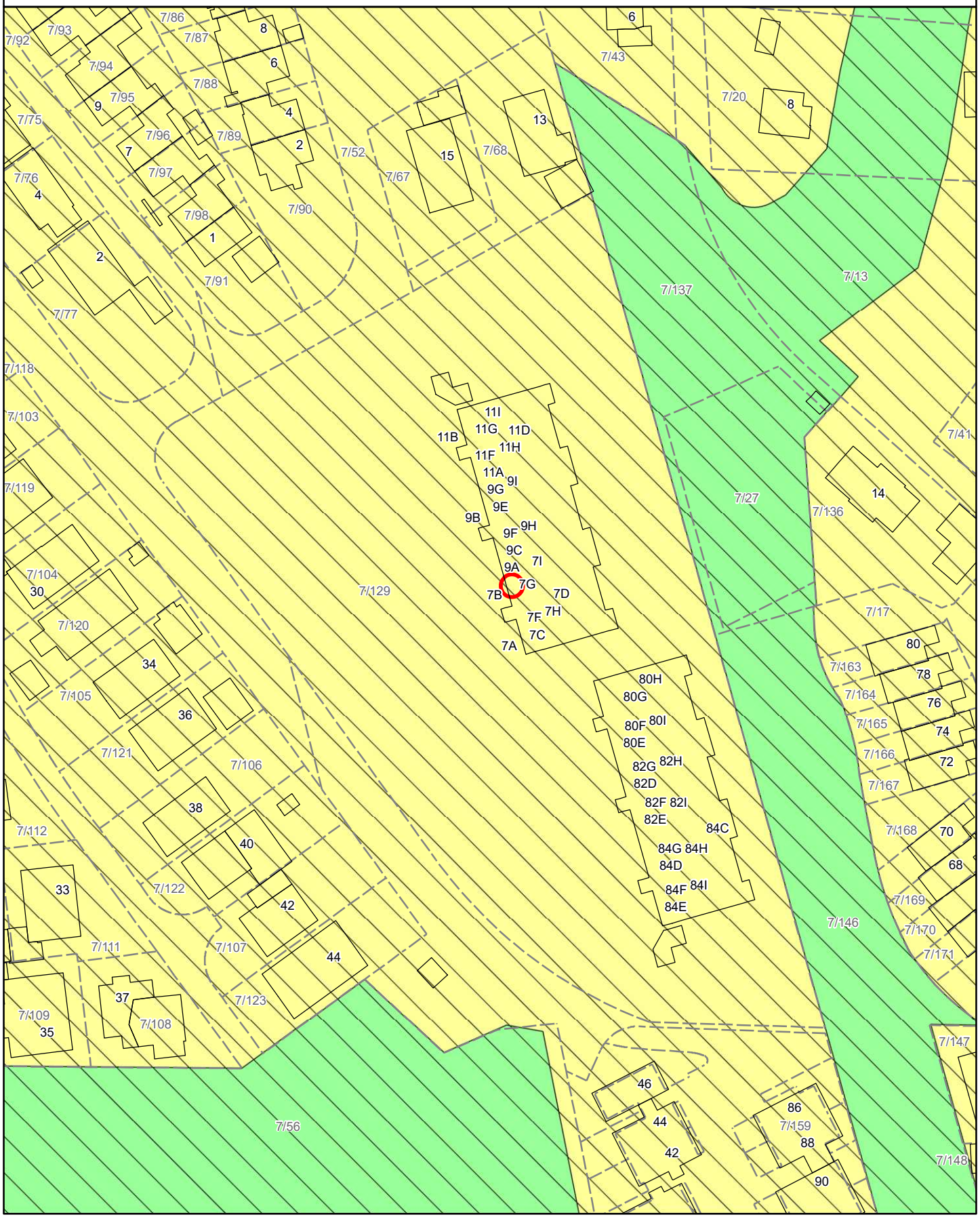
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/129/0/14
Dato: 2026-06-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



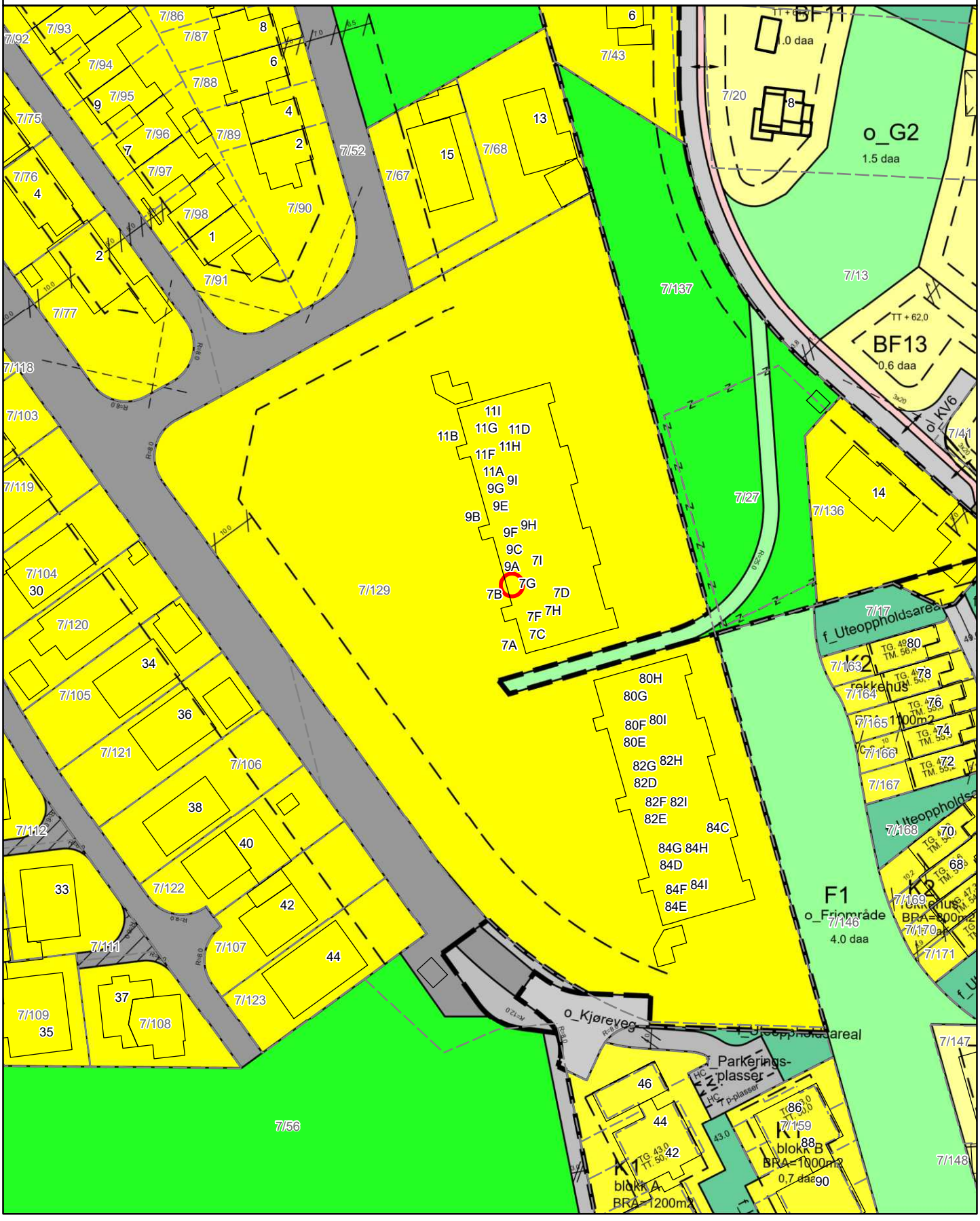
Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/129/0/14
Dato: 2026-06-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0229,0460,0018
Ikrafttredelsesdato: 9.12.2009,12.2.1976,25.9.1997



Reguleringsplan for snøde sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0018

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor grensen skal arealene utnyttes og bebyggelsen utformes som vist på planen og fastlagt i disse bestemmelser.

§ 2.

Områder for blokkbebyggelse og terrassehus.

a) Blokkene skal oppføres med maksimum 6 etasjer.

b) Garasjer og parkeringsplass skal utføres som fellesanlegg.

c) Hver blokk og hvert terrassehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

§ 3.

Områder for frittliggende eneboliger, tett eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

a) I områdene for frittliggende eneboliger skal bebyggelsen være åpen med bolighus og eventuelle uthus (garasjer). Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 (ekskl. uthus) av sitt nettoareal.

b) Det tillates ikke oppført høyere hus enn 1 1/2 etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate – skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 1 1/2 etasjes bygg. Sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Møneretning skal være som vist på planen. Takvinkel må ikke være større enn 30°. Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - bortsett fra takluker - tillates ikke.

d) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virlming og slik at det ikke virker

sjenerende. Garasje må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatekant blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om den først skal oppføres senere.

§ 4.

Område for forretningsbebyggelse.

a) Forretningsbygg kan kun oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate at det også innredes bolig i slik bygning.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Forretningseiendom skal ha plass for parkering, samt plass for av= og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Dette skal være vist på situasjons- planen som følger byggemeldingen.

§ 5.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med til- hørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friareal.

§ 6.

Jordbruksområder.

a) Områdene skal nyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte til knytning til drift av jordbruksarealene.

b) Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

c) Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.

d) Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

d) Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelse. De skal plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende for strøket. Hvor det er mulig, skal de plasseres inn i terrenget.

e) Før bygningsrådet kan behandle søknad om byggetillatelse, skal det for de respektive byggefelt forelegges for godkjenning en fullstendig disponerings- og bebyggelsesplan som viser husplassering, terrengbehandling og tomtedeling, garasje- og parkeringsarrangementer, adkomstsystem, med trafikkdifferensiering, lekeplasser, plassering av div. felles funksjoner m.v.

f) Hvert byggefelt skal til hoved samleveg kun ha en avkjørsel, som skal plasseres slik at den blir trafikksikker. Hoved samlevegen skal forøvrig være avkjørsels fri.

Alle avkjørsler skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre med frisikt i en trekant med sider 5 meter inn i avkjørsel og 40 meter langs kommunal veg.

I kryss mellom kommunale veger, herunder også gangveger, skal det være frisiktstrekanter med sider 10 og 50 meter.

Innenfor frisiktstrekantene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 8.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.

§ 9.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter.

Reguleringsplan for Øvre Snøde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0229

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor reguleringsgrensen:

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE (PL & bl. § 25.1)

TRAFIKKOMRÅDER (PL & bl. § 25.3)

FRIOMRÅDER (PL & bl. § 25.4)

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres frittliggende eneboliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v.

Hver enkelt tomt tillates bebygget med inntil 1/4 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

b) Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng (dog må mønehøyden ikke overstige 7,5 m over topp grunnmur).

Møneretning skal legges i husets lengderetning.

Takoppbygg tillates bare i 50% av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m2 og mønehøyde ikke over 4,0 m. Foran garasjeport skal det være biloppstillingsplass for en bil (minst 5 m lang).

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan for boligbygg, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligbygget.

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før boligen tillates tatt i bruk.

Bygningsrådet kan tillate at garasje og boder oppføres med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert gatekant på kommunale og private veger. Garasje skal i slike tilfeller ikke bygges med garasjeport ut mot gate.

Ved etablering av avkjørsel fra boligtomt til regulert veg skal det anordnes frisiktssoner målt 3,0 m inn langs senterlinje på avkjørsel og minst 6,0 m til hver side fra avkjørselens senterlinje målt langs nærmeste vegkant. Når garasje etableres i henhold til § 1 c, 4 ledd, må avkjørselens senterlinje ikke anordnes nærmere garasjeport/-åpning enn 5,0 m.

d) Ingen boligtomt tillates bebygget med nye hus før det regulerte vegsystem er opparbeidet i h.t. denne reguleringsplan etter godkjent opparbeidelsesplan, fram til og langs med den tomt som skal bebygges.

e) Ingen tomt tillates bebygd før arealer for friareal/ lek er opparbeidet for bruk til tiltenkte formål.

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER

a) Innenfor de på planen viste frisiktsoner og frisiktsoner som etableres i h.t. § 1 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers høyde. Innenfor sonene tillates det ikke beplantning e.l. som kan hindre sikten.

b) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker. Bygningsmyndighetene kan kreve etablert nødvendig frisiktsoner i tilknytning til avkjørsel.

c) Der innregulert gangveg munner ut i kjøreveg, skal det oppsettes arrangement som hindrer uønsket kjøring på gangveg.

§ 3 FRIOMRÅDER

De regulerte friområder skal opparbeides og nyttes til lekeplass, naturområder m.v. I de regulerte friområder kan det etableres turstier og i nødvendig grad kjørbare gangveger som atkomst fram til de regulerte hyttetomter, etter planer godkjent av bygningsmyndighetene. Friområder/tursti tillates ikke nyttet til rideaktiviteter o.l.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

b) Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet. De tillates plassert i alle områder for bebyggelsesformål og friarealer.

c) Det regulerte felles friareal er felles for alle de regulerte hytteeiendommer innenfor planområdet. Dette fellesareal skal nyttes til lek og andre fritidsaktiviteter. Det regulerte fellesareal tillates ikke nyttet til parkeringsplass.

d) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Utbyggingsplan Snøde sør.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0460

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
xx.xx.xxxx	xx/xxxxx	

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

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

- Områder for frittliggende boliger
- Områder for konsentrert boligbebyggelse

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn

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

- Park, lek, grøntareal

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

- Frisiktsone

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

- Felles veg

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav om rekkefølge av utbygging

Utbygging innenfor dette planområdet kan ikke igangsettes før det er dokumentert tilfredsstillende skolekapasitet innenfor skolekretsen.

Nye boliger innenfor reguleringsområdet kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert snuplass i enden av Risabergveien og Risaberg terrasse er opparbeidet fullt ut med fortau og kryss med Risabergveien er etablert i samsvar med planen.

Offentlige friområder skal være opparbeidet etter planer godkjent av kommunen, før det kan foretas innflytting i nye boliger.

1.2 Bebyggelse

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Plassering av den enkelte bygning er ikke detaljregulert, men vist i tilhørende illustrasjonsplan. Bebyggelsen i feltene K1, K2 og K3 skal i prinsippet plasseres som illustrert. Ved vesentlige avvik fra dette kan kommunen for vedkommende felt kreve at det blir fremmet egen utbyggingsplan som skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker.

Før utbygging av disse feltene kan igangsettes, skal det foreligge detaljplan i M=1 :500 godkjent av Det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
- Felles Parkeringsløsning basert på 1,5 biloppstillingsplasser per bolig
- Areal til lek og felles uteopphold, minimum 25 m2 per bolig
- Areal for plassering av søppeldunker
- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon

1.3 Andre fellesbestemmelser

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med disse bestemmelsene.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1. Boliger med tilhørende anlegg

2.1.1 Feltene B1 og 82 tillates bebygd med frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer, samt kjeller. Bebygd areal BYA kan være inntil 30 % og inkluderer garasje. Maksimalt tillatt høgde er 7,5 m målt fra topp grunnmur.

Feltene K1 og K2 skal utnyttes til konsentrert bebyggelse og/eller lavblokker i inntil 2 etasjer

innenfor BYA=35 %. Maksimalt tillatt høgde er 12,0 m målt fra topp ferdig golv i 1. etasje. I felt K3 tillates oppført terrasserte boliger i inntil 4 etasjer, samt underetasje for parkering, innenfor BYA=35 %. Maksimalt tillatt høgde er 12,0 m målt fra tilstøtende ferdig planert terreng.

2.1.2 Takoppbygg tillates bare i 50 prosent av takflatens lengderetning.

2.1.3 Garasjer kan oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m2 og mønehøyde ikke over 4,0 meter. Garasjer kan tillates bygd nærmere nabogrense enn 4,0 meter og sammenbygd med boligen. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan for boligbygget når det søkes om byggetillatelse for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligbygget.

Garasje kan tillates oppført med takutstikk inntil 1,0 meter fra regulert vegkant dersom garasjen plasseres parallelt med vegkant, og uten garasjeport/-åpning ut mot veg. Dersom garasjen skal ha portåpning mot veg, skal avstanden fra portåpningen til regulert vegkant være minst 5,0 meter.

2.1.4 I feltene B1 og B2 skal det for hver bolig avsettes en garasjeplass pluss en biloppstillingsplass på egen tomt.

Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før boligene tillates tatt i bruk

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveger

Det tillates etablert fartsreduserende tiltak i kjøreveger.

§ 4 FRIOMRÅDER

4.1 Friområder skal opparbeides i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Regulert frisiktsone skal skilles fra kjørebanen med opphøyd kantstein/ fortausarrangement, og forutsettes asfaltert eller anlagt med belegningsstein.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Regulert felles atkomstveg er felles for eiendommene som benytter vegen og skal vedlikeholdes av disse eiendommene.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/129/0/14
Dato: 2026-06-17
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

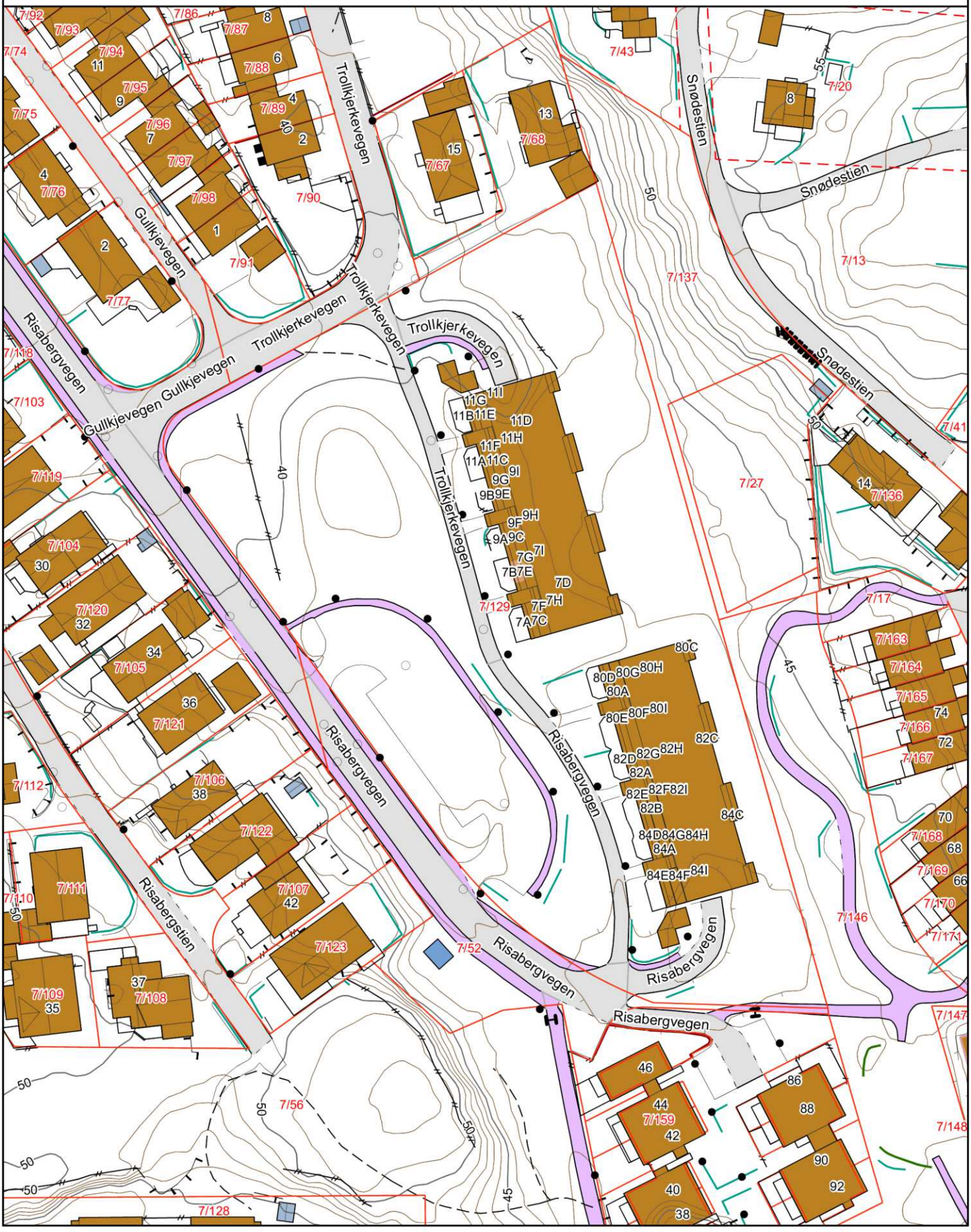
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Oversiktskart

Adresse: **Trollkjerkevegen 11I, 4056 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/7/129/0/14**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11101 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.06.2026



Matrikkelkart

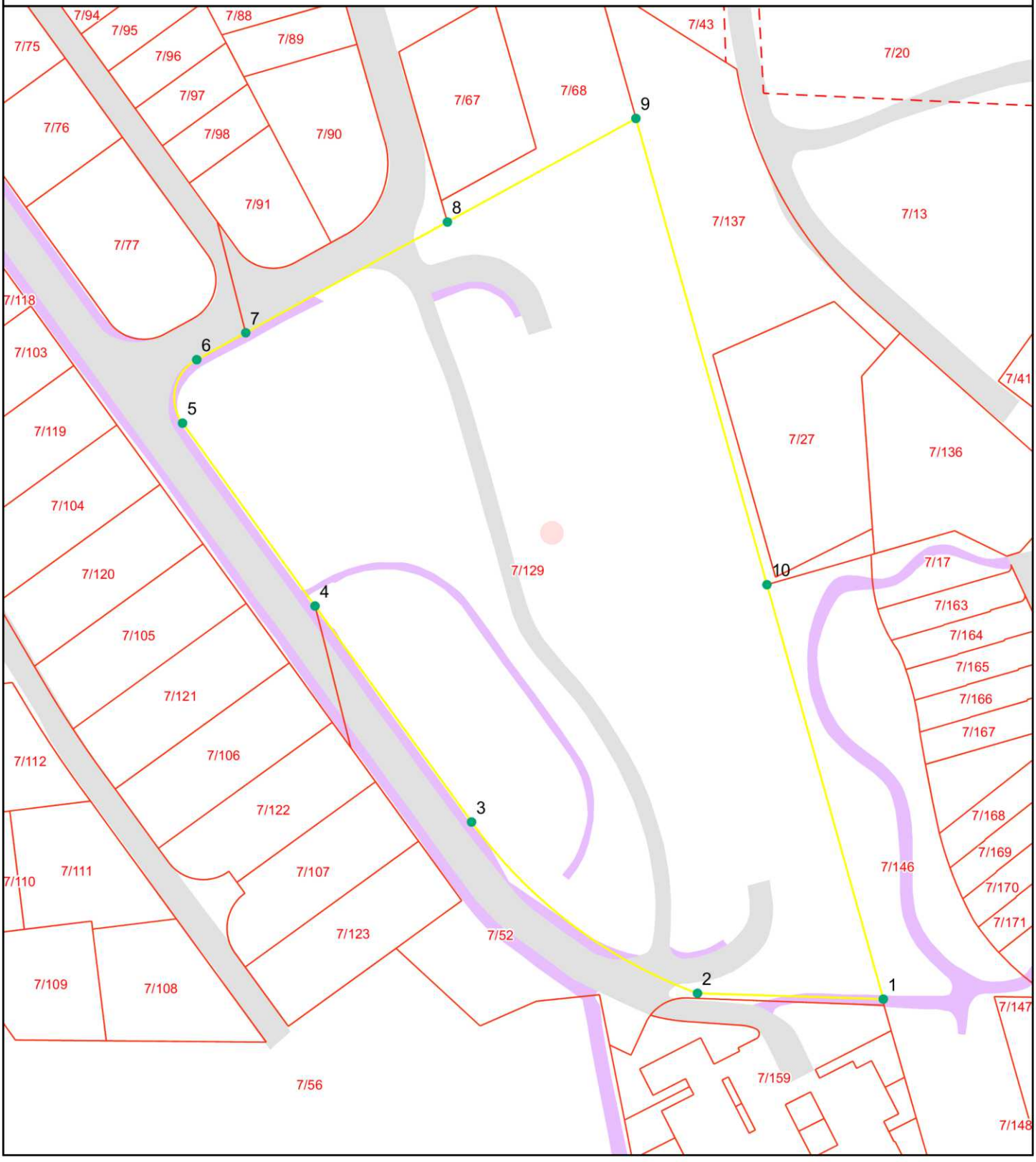
Adresse: **Trollkjerkevegen 11l, 4056 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/7/129/0/14**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11101 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11101 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6536525.26	305188.02	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	34.41	0
2	6536526.34	305153.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	53.27	0
3	6536557.95	305112.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	49.37	0
4	6536597.8	305083.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	41.8	0
5	6536631.54	305058.68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	13.61	8.026
6	6536643.25	305061.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	10.35	0
7	6536648.21	305070.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	42.59	0
8	6536668.65	305107.57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	39.82	0
9	6536687.76	305142.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	89.64	0
10	6536601.73	305166.54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	79.68	0

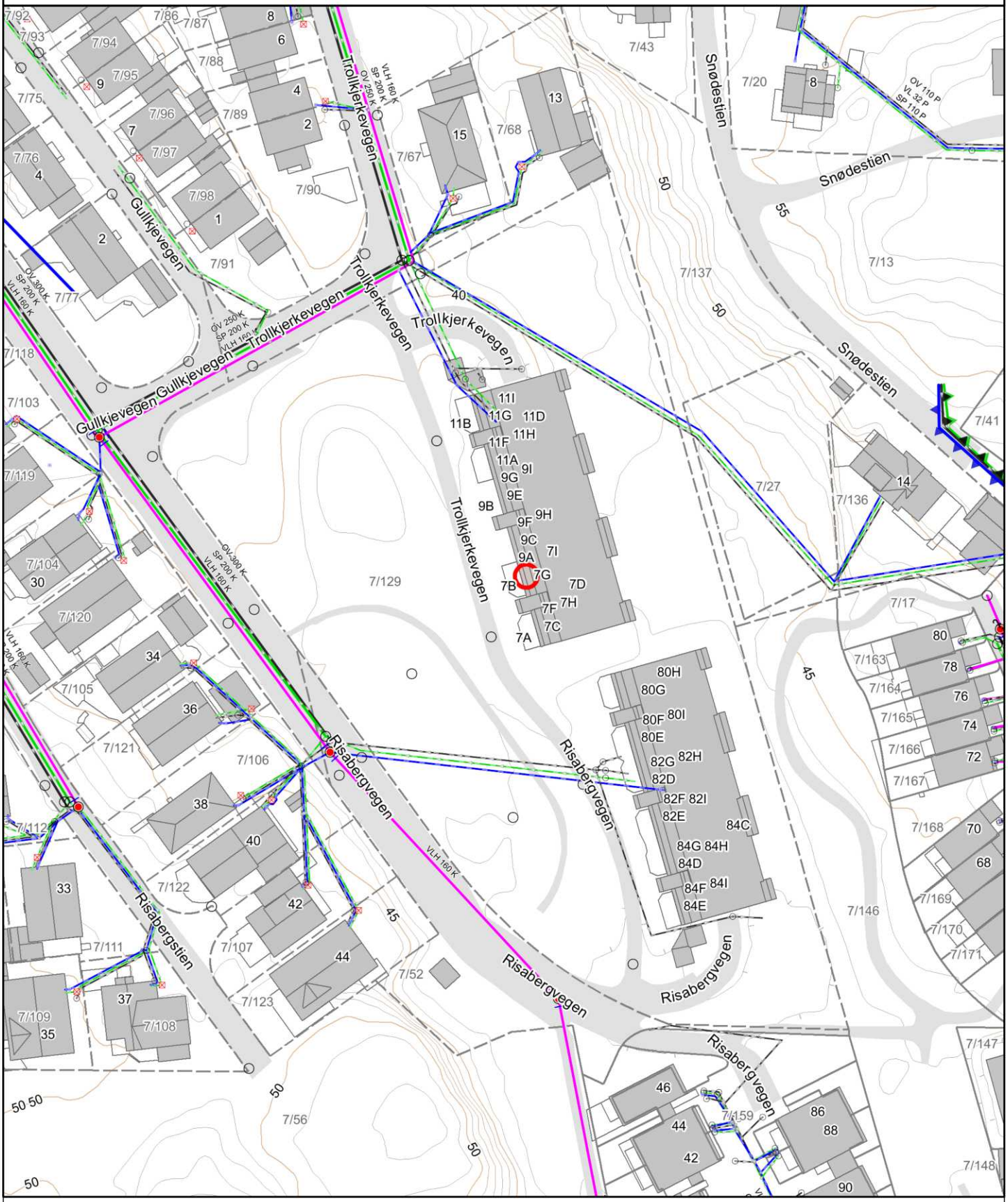
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/129/0/14
Dato: 2026-06-17
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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.06.2026 09:19

Eiendom 1124-7/129/0/14

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	25.11.1983	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	7	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	129	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	14	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Trollkjerkevegen 7E	4056 Tananger	Snøde-Haga	Tananger	Tananger

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.11.1983	Seksjonering	1124-7/129	Mottaker	0
		1124-7/129	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	3413888			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.1982	Areal, bolig (bruk/brutto)	2163/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1983	Areal, annet (bruk/brutto)	818/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	27	Areal, totalt (bruk/brutto)	2981/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	58	2	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	103	4	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	68	4	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	46	4	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	2	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	103	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	68	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	46	2	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	0	0	Kjøkken

H0101		Hovedetasje	58	2	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	103	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	68	2	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	46	2	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	348/0	0/0	348/0
H02	Hovedetasje	9	651/0	0/0	651/0
H03	Hovedetasje	6	624/0	0/0	624/0
H04	Hovedetasje	6	540/0	0/0	540/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	818/0	818/0

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

AKKUMULERTE GEBYRER

Avtale: **1872** Eier: Bæra Erlend Midttun

7/129/0/14 Regn.mottaker: Bæra Erlend Midttun

2025

Ordrenr: 461574 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	128,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	98,00
							378,00

Ordrenr: 470638 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	128,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	98,00
							378,00

Ordrenr: 479820 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	98,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	128,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
							378,00

Ordrenr: 489135 26.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	98,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	128,00
							378,00

Ordrenr: 498188 23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	98,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	128,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00

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

6500	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00

Ordrenr: 507231 22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	128,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	98,00
							378,00

Ordrenr: 516276 23.06.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
							347,00

Ordrenr: 525324 15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
							347,00

Ordrenr: 534525 22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
							347,00

Ordrenr: 540802 29.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	-1,00	Stk	751,20	1/1	0	-72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	-46,00	m2	26,64	1/1	0	-117,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	-1,00	Stk	713,00	1/1	0	-68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	-46,00	m2	20,35	1/1	0	-90,00
							-347,00

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

Ordrenr: 540862 02.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
							347,00

Ordrenr: 544019 23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
							347,00

Ordrenr: 553124 24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
							347,00

Ordrenr: 562187 27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	20,35	1/1	0	90,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	26,64	1/1	0	117,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
							347,00

2026

Ordrenr: 571279 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	19,33	1/1	0	85,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	25,00	1/1	0	110,00
							328,00

Ordrenr: 580353 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00

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

3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	25,00	1/1	0	110,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	19,33	1/1	0	85,00

328,00

Ordrenr: 589600 23.02.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	25,00	1/1	0	110,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	19,33	1/1	0	85,00

328,00

Ordrenr: 598967 26.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	19,33	1/1	0	85,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	25,00	1/1	0	110,00

328,00

Ordrenr: 608073 05.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	25,00	1/1	0	110,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	19,33	1/1	0	85,00

328,00

Ordrenr: 617188 21.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	46,00	m2	25,00	1/1	0	110,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	46,00	m2	19,33	1/1	0	85,00

328,00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir.

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
SNØDE			7/52 blokk A	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Terrasseblokk	10/9-82	30/9-82	D.sak 340/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sola Kommune		4050 Sola		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Bygg- Service A/S		4050 Sola		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Henrik Mæland		Bygg- Service A/S, 4050 Sola		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Veggen over A-60 dører i kjeller etg. til trapperom forsterkes med en ekstra gipsplate. Denne veggen har også en isolert rørledning som går gjennom veggen. Isolasjonsmatrialet fjernes slik at gipsplaten slutter direkte mot rørledningen der den går inn i veggen.

2. A-60 dør inn til vaktmester/redskapsrom har løs dør terskel, denne må festes forskriftsmessigt.

3. Utsparingen som kablene fra slusen til garasjen går i må tettet forsvarlig og kablene påføres brannhemmende masse.

4. Brannspjeld i boder rengjøre for betong og sparkel.

5. Alle B-30 dører ut mot trapperom må justeres slik at selv-lukkermekanismen fungerer.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
SOLA, den 15/12-1983		SOLA BYGNINGSRÅD Ragnar Kossavik Underskrift Ragnar Kossavik

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
RÅDHUSET — 4050 SOLA
TELEFON: (04) 65 17 77

Ferdigbefaring 14.12.83
Terrasseblokk snøde.
Til stede fra Bygg Service A/S: Henrik Mæland,
Helge Olsen
Til stede fra Sola Kommune : Reidar Solberg
Gunn Rott

Blokk A

Leilighet 7H

Kjøkken: rørgjennomføring for oppvaskkum tettes.
Ujevn maling i tak
skyvedør mellom stue og terrasse mangler håndtak.
Stue: ujevn maling/sparkling i tak
Dør mellom stue og gang "slarker."
2 soverom: fargeforskjel i maling på vegg.

Leilighet 7I

Lite soverom: gulvbelegg buler

Leilighet 7G

Litesoverom dårlig sparkling i tak. Ujevnheter på vegg
"" nr. 2. Ujevnheter, maling på vegg
Korridorvegg: Dårlig sparkling/sliping.
Stort soverom: Fargeforskjell vegg
Bad: Ujevn maling. Lysbryter må festes bedre.

Leilighet 7F

Lite soverom: ujevn sparkling/maling
"" nr. 2.: malingsøl.
Stort soverom: malingsflekker og ujevn sparkel.
Bad: vegger males
Bad: mangler topprist på sluk.
Stue: malingsflekker på vegg.
Kjøkken: mangler deksel på jordledning.
Vaskerom: sår rundt ventil.

Bygg-Service A/S må sette opp en rev. framdrifts- og utbetalingsplan for gjenstående arbeider for bygget og utendørsanlegget.

Planen må vurderes og godkjennes av byggherren.

Kontraktsmessige forhold:

Leilighetene tas i bruk fra medio desember 1983.

Feil og mangler innvendig forutsettes utbedret innen utgangen av 1983.

Feil og mangler utvendig på bygget forutsettes utbedret snarest og når vær- og temperaturforhold gjør det mulig.

Bygg-Service A/S rapporterer til byggherren når samtlige feil og mangler er utbedret.

Ny befaring avholdes og garantien løper fra det tidspunkt alt er funnet i samsvar med kontrakt, lover og forskrifter.

Sola, den 27.desember 1983

TEKNISK ETAT

Reidar Solberg
Prosjektleder

Rapport går til:

Bygningssjef.
Teknisk sjef.
Bygg-Service A/S.

Leilighet 11 A.

Stue : Dårlig sparkel på vegg og i skøtene.
Malingsflekker på dørterskel.
Gulvlist mot betongvegg, dårlig festet.
Garderobe/gang: Hull tettes i tak.
Soverom : Dårlig sparkel i skøtene.

Oppgang "nede": Sår i takplate.

GENERELLT : Dørlåser og nøkler mangler.
Dørstoppere mangler.
Sparkling-pussing- og malerarbeide fortsatt ikke i samsvar med NS 3420. 5.1. a og b.
Rørgjennomføringer i vegg fra oppvaskkum må fortsatt tettes bedre. (eventuelt påmonteres rosetter).
Rørstuss for klosettskål må blendes.
Jordledning fra VV-beholder på kjøkken synes mangelfullt festet og forutsettes kontrollert og godkjent av Sola Elverk.
Sikringstavler generellt og merking av sikringskurserforutsettes kont. og godkj. av El-verket.

Utvendig bygg og utendørsanlegg:

Enkelte vinduslister mangler.

Enkelte sår i betongelementer utbedres.

Sementsøl og/eller fugemassesøl på båndtekking må fjernes.

En del av treverket er ikke beiset.

Utendørs- og grøntanlegg er ikke ferdigstilt.
Dette ses dels i sammenheng med ferdigstilling av blokk B, dels med årstiden.

Ovenstående går på den praktiske gjennomføringen og er ikke noen godkjenning av økonomiske eller kontraktsmessige mangler.

Økonomi:

Byggearbeidet er totalt sett forsinket i forhold til Bygg-Servic's framdriftsplan og utbetalingsterminer.

Beregning av lønns- og prisstigning opphører fra det tidspunkt arbeidet etter framdriftsplan skulle vært ferdig.

FERDIGBEFARING

Terrasseblokk Snøde
Til stede fra Byggservice A/S: Helge Olsen.
Til stede fra Sola kommune : Reidar Solberg, Gunn Rott.

Leilighet 11 H

WC : Stort sår i gulvbelegg.
Korridor: Ujevn skøt i vegg.

Leilighet 11 I.

Stort soverom: Dårlig beiset vindu.
Merker i gulvbelegg.
Et lite parti med dårlig sveis i gulvbelegg.
Bod : Dårlig sparkling i spikerhuller.

Leilighet 11 F.

Stue : Yttervegg, dårlig skøt.
Vegg mellom to stuer, ujevn skøt.
Vaskerom : Hull i takplate.
Gang : Sår i vegg.
WC : Klossettskål ikke ferdig montert.
List på gulv ikke fast.
Gulvbelegg ikke fint rundt list.
Veggplater dårlig rengjordt.

Leilighet 11 G.

Bod : Skøt i gulvbelegg ikke god.
Vaskerom : Avløp ikke ferdig montert.

Leilighet 11 C.

Stue : Malingssøl på dørterskel (dør til terrasse).
Sår i overgang vegg/list.
Lite soverom : Skøt i vegg ikke god.
Dårlig beiset vindu.
Stort soverom: Dårlig rengj. av vindu.

Leilighet 11 E.

Soverom : Stort sår i overgang vegg/list.

Leilighet 11 B.

Bod : Sår, utsparing i betongvegg må tettes.

Leilighet 11 D.

Soverom : Sår i vegg.

Ferdigbefaring 15.12.1983
Til stede for Bygg-Service A/S: Helge Olsen.
Til stede for Sola Kommune : Reidar Solberg, Gunn Rott

Sykkelbod: Skade på himlingsplater.
Boder i kjeller: Rist i yttervegg ikke montert. Garderobehyller mangler.
Trimrom: Ikke ferdigstilt.
Garasje: Skade på enkelte himlingsplater.

Leilighet 9I

Kjøkken: Gulvbelegg i komfyråpning mangler.
Stue: Flekker på vegg (generelt)

Leilighet 9F

Kjøkken: Sår i betongvegg
Stue: Mangler list i vindu.
Sår ved elektrisk kontakt

Leilighet 9G

Lite soverom: Flekker på vegg.

Leilighet 9C

Leilighet 9E

Kjøkken: Sår ved lysbryter.
Stue: Fargeforskjell på teppet.
Bad: Utbedring av lister.

Leilighet 9A

Stue: Mangler elektrisk ovn.

Leilighet 9B

Kjøkken: Mangler vattmeter
Stue: Flekker på teppet.

BAd 1 etg: Mangler ventilator,
mangler rist.

Leilighet 11H

Lite soverom: Skøt i gulbelegg må sveises.
Stort soveom: Vindu justeres.
Kjøkken: Gulvbelegg i komfyråpning mangler.
generelt : skøtet på gulvbelegg.

Generelt for alle leiligheter:
Opplegg for klosettskål blendes på bad. Rør gjennomføringer for oppvaskkum tettes bedre. Malings- og sparkel flekker på vegger. Sparkling-pussing- og malerarbeide er ikke i samsvar med NS 3420. 5.a og b.
Spesielt for leilighetene til Trollkjerkevegen nr. 7 er skjøter i golvbelegg mangelfullt sveiset, dels er sveisevulstene mangelfullt renskåret.

Leilighet 7E

Bad: ikke ferdigstilt

Leilihet 7D

Bad: Hjørnlist må tettes.
avløp for vaskemaskin mangler mansjett.
Stue: sår på vegg

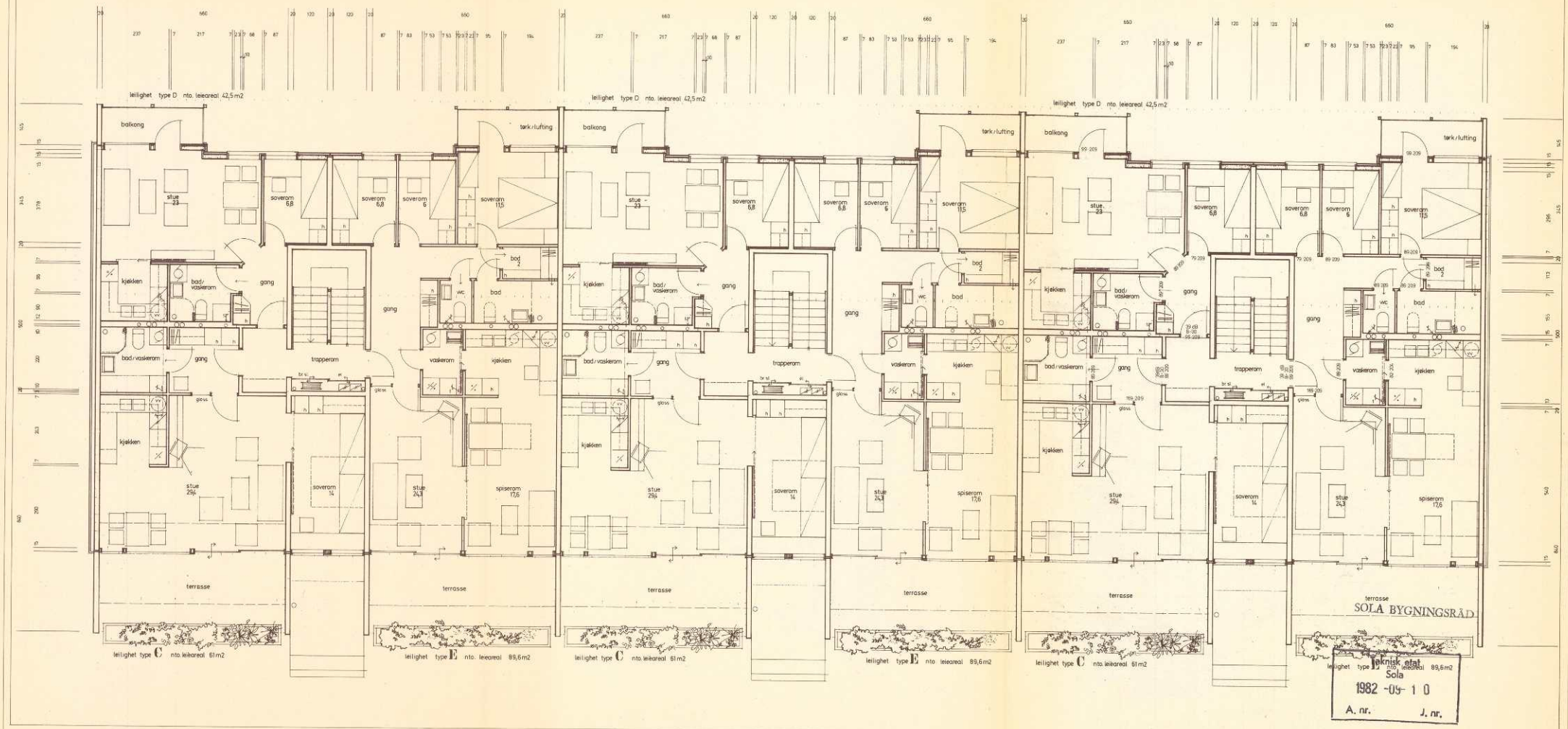
Leilighet 7C

Stor soverom: ujevheter sparkel/maling
Bad: lekkasje i vask (avløp)

Leilighet 7A

Soverom: Malingsflekk på vegg
Bad: Mangler avløp for vaskemaskin.

Leilighet 7B



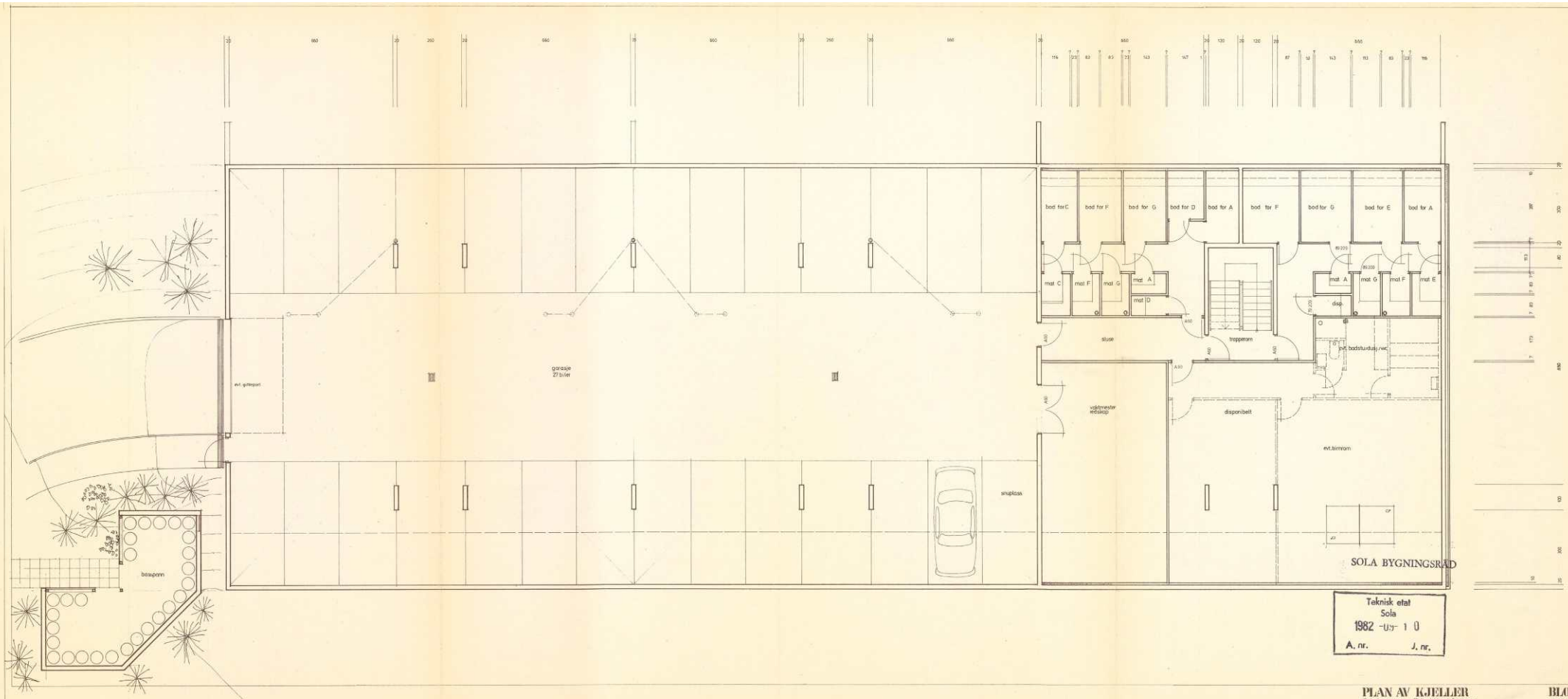
SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
1982 -09- 10
A. nr. J. nr.

PLAN AV 2. ETG.
Sola kommune Boligblokker i Snade sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRoy Tønning, arkitekt mnal

BLOKK A
1:100

10.103



SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
1982 -09- 10
A. nr. J. nr.

PLAN AV KJELLER

Sola kommune Boligstøiker i Snade ser
Bygg Service as

13.4.82.
Leiflay Tønning, arkitekt mnal

BLOKK A
1:100

10.101

Kommunens navn (ev. stempel)

Sola

MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr 5448

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
7	129	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
02 DES 83 11254
SORENSKRIVEREN I JÆREN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 23. november 1983 holdt–

Kartforretning over gnr. 7 bnr. 129

Forretningen ble rekvirert av–

Sola kommune

Bestyrer ved forretningen var–

Hallvard Ringen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kartforretningen gjelder eierseksjonsnr.
for de respektive boligenhetene på eiendommen.

Sola, den 25.11.1983

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Sola kommune

Gnr.	Bnr.	Festenr.	MÅLEBREVSKART
7	129		

Representasjonspunkt			Målebrev nr.
X 62996	Y 74818	Z	5448

Koordinatsystem		Kartblad	Journal nr.
NGO Akse I	X-40000 Y+100000	F24 I, II	

Målestokk	Areal
1:500	11100.6 m²

Tildelt adresse

Pkt.	X-koord.	Y-koord	Radius	Merking
566	63055.785	74786.003		
565	63076.404	74819.922		
318	62916.095	74872.690		
1609	62915.658	74838.381	90.0	
765	62945.402	74795.319		
1611	62983.926	74764.716		
698	63016.556	74738.795	8.0	
699	63028.368	74740.904		
1612	63033.725	74749.715		

Seksjonering av gnr. 7, bnr. 129, Blokk A

Seksjoner	adresse			Seksjoner	adresse		
1	Trollkjerkevegen	11	B	15	Trollkjerkevegen	7	C
2	" "	11	A	16	" "	11	G
3	" "	9	B	17	" "	11	F
4	" "	9	A	18	" "	9	G
5	" "	7	B	19	" "	9	F
6	" "	7	A	20	" "	7	G
7	" "	11	D	21	" "	7	F
8	" "	11	E	22	" "	11	I
9	" "	11	C	23	" "	11	H
10	" "	9	D	24	" "	9	I
11	" "	9	E	25	" "	9	H
12	" "	9	C	26	" "	7	I
13	" "	7	D	27	" "	7	H
14	" "	7	E				

Seksjonering av gnr. 7 bnr. 129, Blokk B

Seksjoner	adresse			Seksjoner	adresse		
28	Risabergvegen	80	A	42	Risabergvegen	84	E
29	" "	80	B	43	" "	80	G
30	" "	82	A	44	" "	80	F
31	" "	82	B	45	" "	82	G
32	" "	84	A	46	" "	82	F
33	" "	84	B	47	" "	84	G
34	" "	80	C	48	" "	84	F
35	" "	80	D	49	" "	80	H
36	" "	80	E	50	" "	80	I
37	" "	82	C	51	" "	82	H
38	" "	82	D	52	" "	82	I
39	" "	82	E	53	" "	84	H
40	" "	84	C	54	" "	84	I
41	" "	84	D				

Tørrkopi Ozalid A/S 1980 - ttt-stavanger


BLOKK A
7
10
13
22 23 24 25 26 27
16 17 18 19 20 21
8 9 11 12 14 15
1 2 3 4 5 6
11
9
7
BLOKK B
34
37
40
49 50 51 52 53 54
43 44 45 46 47 48
35 36 38 39 41 42
28 29 30 31 32 33
80
82
84
7/27
7/90
7/91
7/77
7/52
7/119
7/104
7/120
7/105
7/121
7/108
7/122
7/107
7/123
ROLLKJERKEVEGEN
RISABERGVEGEN
4. reg. veg
168.17
49.20
41.67

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:
Trollkjerkevegen 7 E, 4056 Tananger
Gnr. 7, Bnr. 129, Snr. 14, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260159

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Kine Christensen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 915 74 194

E-post: kine.christensen@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.
