PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KJERRBERG TERRASSE 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra borettslaget

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Kjerrberg Terrasse 1
4051 Sola

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 10/02/2026

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:32, Bnr: 986
Hjemmelshaver:	Kristian Reinskau Knudsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	4
Byggeår:	2007
Tomt:	Borettslag m²
Kommune:	Sola

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristian Reinskau Knudsen
Befaringsdato:	10.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er skrått anlagt opparbeidet med parkeringsplasser, gangveier og felles uteområder.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført/ferdigstilt i 2007. Leiligheten ligger i 1. etasje.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Isolerte betong elementer i yttervegger, som utvendig er delvis malt.

Etasjeskiller av betong.

Yttervegger er kledd delvis med fasadeplater og teglstein.
Vinduer er i trevirke med isolerglass, bekledd med aluminiums beslag.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er i normalt god stand med alder tatt i betraktning. Noen sår og hakk kan forekomme.
Utvendige forhold står borettslaget/sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc. Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor. Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie. Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:
ETASJESKILLER.
Etasjeskillere er i betong. Gulv har laminat og fliser.
De største høydeavvik som er registrert, er på, 11 mm. målt i kjøkken/stue. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge
Informasjon gitt av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har like overflater: Gulvet har laminat, mens veggene består av tapet, malte plater og betong. I taket er det malt betong kombinert med plater.
Innvendige dører er hvitmalte.

Takhøyden stue er ca. 245 cm. bad/bod ca. 225 cm.

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

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Trykkvann har automatisk lekkasjesikring montert under vask.

Varmtvann kommer fra felles tank, via fjernvarme.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje.	58	1		12
SUM BYGNING		1		12
SUM BRA	59			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre/gang, 1 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.

BRA-e:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 58 kvm.

BRA-e inngår med 1 kvm. utvendig bod ved uteplass.

TBA inngår med 12 kvm. uteplass på markplan.

Leiligheten disponerer en bod i felles anlegg og hagebod, ikke medtatt i arealet.

Parkeringsplass for en bil i lukket garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 0 grader på befaringsdagen.
Bod hadde en del lagrede gjenstander som begrenset visuell kontroll.

ANDRE MERKNADER:

Laminat i leiligheten er fra nyere tid, usikkert årstall.
Det er registrert manglende laminat under kjøleskapet. Kjøleskapet skjuler avviket, som er mer av kosmetisk karakter.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristian Reinskau Knudsen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

10/02/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 1. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

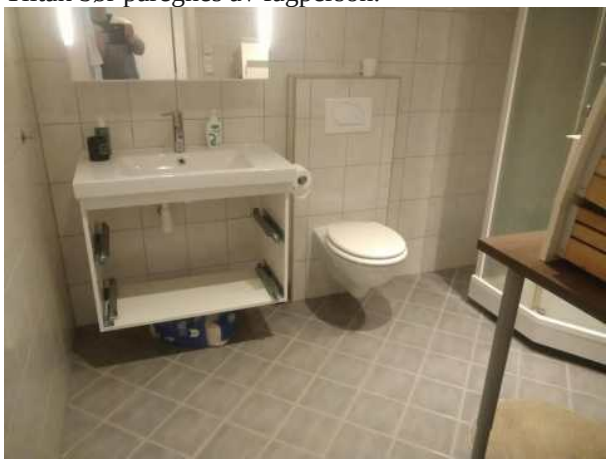
Det er ventiler som kan åpnes.

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

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Våtrommet er fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Flere hull i fugene under vasken og noen sprekker eller dårlig finish på silikonfugene mellom vegg og gulv.
Fuger kan refuges ved behov.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak bør påregnes av fagperson.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet har en sluk i plast. Innstøpt vannboren gulvvarme med fliser.
Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, ca. 1:100 fall fra dør mot sluk.

Fallforhold er ikke kontrollert under hele dusjkabinettet.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrom.
-Noen sår og hakk i gulvfliser/fugemasse, mer kosmetiske avvik.
Det er ikke behov for strakstiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved fuktsøk er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Trykkvann har automatisk lekkasjesikring montert under vask.

Ventilator montert over platetopp, avtrekk til felles anlegg, godt ventilert.
Kjøkkenet fremstår i god stand med alder i betraktning.

Merknader: -
-Det er registrert et par fronter med mindre hakk/sår, kosmetiske avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater/betong.
Gulv har for det meste laminat, laminat er fra nyere tid.
Vegger og himlinger skal males før overtakelse, men var ikke ferdige på befaringsdagen.

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med 2 - lags isolerglass fra byggeår, bekledd utvendig med aluminiums-beslag.
Ytterdør har brann motstand på B-30.
Tredører/vindu en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Uteplass på mark-plan, oppmålt til ca. 12 kvm.
Betong-heller er lagt direkte mot mark.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røropplegg har rør-i-rør med fordelerskap, avløp i plast.

Hovedstoppekrane er montert i fordelerskap for trykkvannsrør. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Fordelerskap for trykkvann er montert i himlingen i bad.
Rørene for vannbåren varme er plassert bak luke i gangen, og gulvvarmen styres elektrisk med termostater på veggen.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

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

Merknader: -
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dette er notert i punkt 1.1.1.
-Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket, rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Rør for vannboren varme har også behov for merking av kurser.
Det anbefales å installere automatisk lekkasjesikring under rørkurser for vannbåren varme, for å unngå fremtidige skader som kan oppstå ved lekkasjer fra rør.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannet leveres fra felles tank som varmes opp via fjernvarme.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av avtrekk i tak på bad.
Kjøkken har ventilator over platetopp som er tilkoblet felles avtrekk.
Ventiler i vegger med naturlig avtrekk.
Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden på bad/kjøkken.
Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

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.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 15.09.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap er montert på vegg i bod med nettverks-skap.
Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.

Anlegget i leiligheten har hatt el-tilsyn 15.09.2025 uten anmerkninger.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

Det er registrert brannvarslere og nytt slukkeutstyr.

Oppvarming består av vannboren varme i bad, entre/gang, stue, kjøkken og bad. Varme kommer fra felles anlegg som er tilkoblet
fjernvarme.

Fast garasjeplass for en bil i lukket garasjeanlegg.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

-Flere hull i fugene under vasken og noen sprekker eller dårlig finish på silikonfugene mellom vegg og gulv.
Fuger kan refuges ved behov.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre
skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak bør påregnes av fagperson.

1.1.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrom.
-Noen sår og hakk i gulvfliser/fugemasse, mer kosmetiske avvik.
Det er ikke behov for strakstiltak.

1.1.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260015

Selger 1 navn
Kristian Reinskau Knudsen

Gateadresse
Kjerrberg terrasse 1

Poststed	Postnr
SOLA	4051

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260015

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskiftning av lamper i gang, stue, kjøkken og soverom.

Arbeid utført av: EV Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn fra DLE (Det lokale Elsikkerhetstilsyn) i september 2025, hvor det ikke ble avdekket noen feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260015

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Reinskau Knudsen	adcefed76cff9b70c968e3a96d052bfdc5602ef5	23.03.2026 18:58:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260015

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

enova

Energiattest



Adresse **Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258109**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24368637**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **986**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **123,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **114,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 719 kWh**

VEDTEKTER

for Kjerrberget Terrasse borettslag org nr 991 465 928 vedtatt på stiftelsesmøte den 27.6.2007.
Sist endret på generalforsamling 25.04.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kjerrberg Terrasse borettslag er et samvirkeforetak med 42 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Sola kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

(5) Hver bolig disponerer en garasje og en bod i felles garasjeanlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget. Udisponerte plasser er stifter sin eiendom, men kan bare selges eller leies ut til Kjerrberg terrasse BRL eller sameiet Kjerrberg Terrasse.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme

fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Hver bolig disponerer en garasje og en bod i felles garasjeanlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget.

(6) Åtte udisponerte plasser er Kjerrberget Terrasse BRL sin eiendom. Disse parkeringsplassene kan leies ut til andelshavere i Kjerrberget Terrasse BRL eller Sameiet Kjerrberget Terrasse. Bruksrett til disse parkeringsplassene kan også, mot vederlag, overdras, men kun til andelshavere i Kjerrberget Terrasse BRL eller sameiere i Kjerrberget Terrasse.

Rettighetshaver som erverver bruksrett til slik parkeringsplass, kan leie ut parkeringsplassen til andre andelshavere i borettslaget Kjerrberget Terrasse og sameiere i Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver kan også overdra bruksretten til ovennevnte parkeringsplass til andelshaver i borettslaget Kjerrberget Terrasse eller sameier i Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver har ikke rett til å leie ut eller overdra parkeringsretten til andre enn de som fremgår ovenfor.

Dersom rettighetshaveren selger sin andel i borettslaget Kjerrberget Terrasse eller sin eierseksjon i sameiet Kjerrberget Terrasse, plikter rettighetshaveren samtidig å overdra ovennevnte bruksrett til ny andelshaver/sameier eller til andre andelshavere/sameiere i borettslaget/eierseksjonssameiet. Dersom dette ikke skjer, bortfaller bruksretten, og borettslaget Kjerrberget Terrasse overtar full disposisjonsrett av ovennevnte parkeringsplass.
Overdragelse av parkeringsretten sendes til styret i borettslaget for godkjennelse, og overdragelsen er betinget av styrets godkjennelse. Overdragelsen skal godkjennes dersom ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
  andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. **4.**

Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på. sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

56-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles etter areal. Unntatt er eventuelle utgifter til kabelTV/telefoni/bredbånd som fordeles pr. enhet. Gassforbruk fordeles etter måling. Borettslagets restgjeld er individualisert og nedbetales sammen med andel fellesgjeld.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget 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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

All kommunikasjon til andelshaverne går via epost. Kun i spesielle tilfeller vil det bli brukt papir og vanlig postgang. Det er penger å spare og det forenkler styrets arbeid hvis all kommunikasjon kan gå via epost. Det vil være den enkelte andelshaver ansvar å sørge for at styret til enhver tid har riktig epostadresse. Det vil bli tatt hensyn til at enkelte personer ikke har epost.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som

etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
–Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
–Fastsetting av godtgjørelse til styret -
Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som rar flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. **9.**

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor

uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Ordensregler for Kjerrberg Terrasse Borettslag (KT Brl)

1. Ro og orden
Det skal være ro i Kjerrberg Terrasse Borettslag, (KT Brl), mellom kl.23:00 og 06:00 Dette må respekteres. Når dere skal ha skal ha fest, gi beskjed til naboene.

2. Søppel.
Alt søppel skal sorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i dunkene, ref. til reglement fra Sola Kommune. For glass/metall/plast/klær er det miljøstasjon ved RIMI.

3. Tørking av klær ute.
Vi vil **ikke** at det tørkes klær på hovedterrasse mot Vest. Det må heller ikke ristes tepper eller luftes andre ting på denne siden.

4. Grilling.
Dette må skje med forsiktighet og omtanke for naboer.

5. Parkering/Garasje.
Hver leilighet har fått tildelt parkeringsplass(er) som kan disponeres etter eget ønske, Husk bare at du holder deg innenfor din oppmerkede plass med sykler/dekk osv.

6. Garasje/Fellesarealer/Heis.
Det skal ikke forekomme lek/ballspill eller unødig opphold i fellesarealer/garasje.
HUSK! **Røyking forbudt** i garasje og fellesarealer.

7. Parabol/Markise.
Utvendig montering av parabolantenne/markise er ikke tillatt.

8. Salg/Utleie av bolig/Parkeringsplass:
Ved utleie av **leilighet**, skal det sendes melding til styret med navn på leietaker.
Andelseier har ansvar for eventuelle ulemper som KT Brl kan få på grunn av hennes/hans leietaker, og andelseier har derfor plikt til å informere leietaker om ordensreglene som gjelder. Utleie av **parkeringsplass** kan kun leies ut til andre i KT Brl/Sameiet. Ved salg av leilighet skal megler opplyse styret og SBBL om ny eier.

9. Dyrehold:
Det er etter KT Brl sine vedtekter ikke tillatt å holde dyr i KTBrl, men KTBrl har akseptert at beboerne kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Styret kan hvis dette blir tilfelle pålegge eieren om å fjerne dyret.

Innkalling til ordinær generalforsamling 29.04.2025 for Kjerrberg Terrasse Borettslag.

Møtested: Kaktus Kafé, Sola Sentrum.
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Endring av Vedtekter for borettslaget
Sak 5: Endring av Ordensregler for borettslaget
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Birgitta velges til møteleder. Hege Bårdvik signerer protokoll med møteleder. Marianne Lutsi fra Viden er referent. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 5 745 782
Utgifter: 2 463 252

Resultat: 3 282 530

Resultat etter finansinntekt kr 1 949 222

Forenklet regnskap uten IN lån:

Driftsinntekter: kr 2 776 981
Driftskostander: kr 2 463 252
Driftsresultat: kr 313 220

Driftslånet var 31/12 2024 på kr 1 597 522

Saldo 31/12 2025 bankkontoer kr 1 217 888

Et evt overskudd blir overført til neste års budsjett.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

En oppsummering av styrets arbeid i 2024.
Se vedlegg

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Endring av Vedtekter for borettslaget

Justert navn og forenklet tekst med hensyn til Borrettslaget eller Sameiet.
Rettet opp tekst siden ekstra garasjeplasser er solgt.

Klarifisert ansvarsforhold ved modifikasjoner utført av den enkelte andelshaver.
Rød tekst fjernes. Blå tekst legges til.

Alternativ 1

Sak 5: Endring av Ordensregler for borettslaget

Ordensregler justert i samarbeid med sameiet.
Ulovlig parkering på gjesteparkering kan medføre borttauing.
Rød tekst fjernes. Blå tekst er ny.

Alternativ 1

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar
Forslag til styrehonorar settes til kr 105 000- Styret fordeler seg internt.

Sak 7: Personvalg

Valgkomiteen har innstilt to kandidater som har meldt sin interesse.
1 styremedlem og 1 varamedlem.

Kandidater til **Styremedlem 2 år**:

- Hege Bårdvik

Kandidater til **Varamedlem 1 år**:

- Geir Løken

Kandidater til **Varamedlem 1 år**:

- Stein Arild Moi

Kandidater til **Valgkomitemedlem 2 år**:

- Pål Roger Overland

BankID Signing
Pål Roger Overland
2025-03-31

BankID Signing
Kim Borg Larsen
2025-04-02

BankID Signing
Birgitta Önfjörd Björnsdôttir
2025-04-03

BankID Signing
Hege Johansen Bårdvik
2025-04-06

Årsregnskap 2024
Kjerrberg Terrasse Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 465 928

RESULTATREGNSKAP

KJERRBERG TERRASSE BORETTSLAG

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		2 435 280	2 324 276	2 557 000
TV, Internett, alarm o.l.		200 697	150 696	201 100
Lading el-bil		118 004	37 288	40 000
Innbetalinger strøm/varmtvann		0	17 600	20 000
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 684 423	2 015 943	472 000
Innbetalt til felles lån - renter		1 149 532	1 047 806	1 158 000
Avregning IN-lån		135 355	93 201	0
Annen driftsinntekt		-19 716	71 754	0
Leieinntekter antenne		22 491	20 000	0
Inntekter strøm - antenne		19 716	26 274	0
Sum driftsinntekter		5 745 782	5 804 838	4 448 100
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	114 100	115 515	121 305
Forretningsførerhonorar		54 550	55 888	63 000
Forretningsfører ekstratjenester		11 801	32 447	21 000
Revisjonshonorar		7 875	0	8 000
Vaktmester		194 843	114 205	118 000
Drift og vedlikehold	2	543 107	1 126 737	854 600
TV, internett o.l.		202 884	152 340	201 600
Forsikring		144 900	151 823	166 000
Kommunale avgifter		432 940	229 371	402 600
Strøm og oppvarming	3	741 092	848 761	685 000
Andre kostnader		15 161	43 919	17 000
Sum driftskostnader		2 463 252	2 871 006	2 658 105
Driftsresultat		3 282 530	2 933 832	1 789 995
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		2 381	0	0
Annen rentekostnad		1 335 690	1 265 911	1 158 600
Resultat av finansposter		-1 333 309	-1 265 911	-1 158 600
Årsresultat	4	1 949 222	1 667 921	631 395
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		1 949 222	1 667 921	631 395
Sum overføringer		1 949 222	1 667 921	631 395

BALANSE

KJERRBERG TERRASSE BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		108 063 000	108 063 000
Sum varige driftsmidler		108 063 000	108 063 000
Sum anleggsmidler	5	108 063 000	108 063 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		110 385	48 140
Andre kortsiktige fordringer		48 430	284 794
Sum fordringer		158 815	332 933
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 217 888	1 477 520
Sum omløpsmidler		1 376 703	1 810 453
Sum eiendeler		109 439 703	109 873 453

BALANSE

KJERRBERG TERRASSE BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		10 773 202	8 823 981
Sum opptjent egenkapital		10 773 202	8 823 981
Sum egenkapital	6	10 983 202	9 033 981
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 417 669	25 492 017
IN ordning (individuell nedbetaling)	7	54 891 789	52 683 322
Borettsinnskudd	7	21 839 000	21 839 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 148 458	100 014 339
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		212 148	380 341
Annen kortsiktig gjeld		95 894	444 794
Sum kortsiktig gjeld		308 043	825 134
Sum gjeld		98 456 501	100 839 473
Sum egenkapital og gjeld		109 439 703	109 873 453

Stavanger, 31.03.2025
Styret i Kjerrberg Terrasse Borettslag

Pål Roger Overland
styremedlem

Kim Borg Larsen
styremedlem

Birgitta Önfjörd Björnsdôttir
styreleder

Hege Johansen Bårdvik
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarene avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen tappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Styrehonorar	100 000	100 000
Gaver	0	1 415
Sum	114 100	115 515

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	13 940	11 045
Reparasjon og vedlikehold	455 726	961 509
Vedlikehold elektro	0	2 806
Vedlikehold VVS	0	2 754
Vedlikehold heis	20 703	14 661
Vedlikehold utvendig anlegg	23 609	1 999
Vedlikehold garasje	0	88 576
Vedlikehold teknisk anlegg	24 313	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 035	0
Løpende drift og serviceavtaler	1 906	41 672
Alarm	1 875	1 716
Sum driftskostnader	543 107	1 126 737

Note 3 Strøm og oppvarming - spesifikasjon

	2024
Elektrisitet felles med sameie	162 135
Fjernvarme	561 393
Gass	17 563
Sum	741 092

Note 4 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	1 949 222	1 667 921
Avdrag langsiktig lån	-1 865 880	-2 451 355
Endring disponible midler	83 341	-783 434
Omløpsmidler	1 376 703	1 810 453
Kortsiktig gjeld	308 043	825 134
Sum	1 068 661	985 319

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	108 063 000	108 063 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	108 063 000	108 063 000
= Bokført verdi 31.12.24	108 063 000	108 063 000

Note 6 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	9 033 981
Årets resultat	1 949 222
Pr 31.12.2024	10 983 202

Note 7 Langsiktig gjeld

Kreditor	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:			Renoveringslån
Lånenummer:	1213 84 71541	1213 84 71533	1636 73 66757
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	2023
Rentesats:	5,85%	5,75%	5,95%
Beregnet innfridd:	30.06.2037	31.12.2047	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4.200.000	86.140.000	1.710.150
Lånesaldo 01.01:	1.474.464	22.326.295	1.691.157
Avdrag i perioden:	161.907	3.818.806	93.635
Opptak i perioden:	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	1.312.658	18.507.489	1.597.522
Saldo 5 år frem i tid:	897.850	16.254.392	1.248.378
Andelssaldo 01.01:	1.608.941	52.334.381	0
Innbetalt IN i periode:	73.629	3.299.424	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	83.570	1.081.015	0
Andelssaldo 31.12:	1.599.000	54.552.790	0
Sum pantegjeld for lån:			

Pantstillelse.
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 101.225.904 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 2024 en bokført verdi på kr. 108 063 000.
Eiendommen antas å ha en høyere verd enn bokført verdi.

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Kjerrberg Terrasse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjerrberg Terrasse Borettslag som viser et overskudd på kr 1 949 222. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Stavanger, 09. april 2025
Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Årsberetning.

Vi er fem i styret i Kjerrberg Terrasse. Styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vi har styremøter siste mandag hver måned. Kjerrberg Terrasse brl sammenstår av 42 leiligheter i blokk 1 og 7. Vi har godt samarbeid med Sameiet, vi treffes på fellesmøter 4 ganger i året. Borettslaget og Sameiet har gått sammen om hjertestarter, brannøvelse, beplanting, belysning mellom blokken og hatt dugnad så vi nevner noe.

I Borettslaget har vi, det siste året, malt trappevingene og veggen i blokk 1 og blokk 7 har vi skiftet ut vinduer og satt inn brannvinduer. - Vi har merket alle parkeringsplasser og satt/ hengt opp oversikt.

Jeg som styreleder fikk en heftig start i høst da vi hadde to vannleksjen i borettslaget. Forsikringsselskapet ble koblet inn og vi har fått god kjennskap til de nå. Skader som oppstår i borettslaget skal alltid meldes inn til styret. Det er opp til styret hvilken saker som meldes inn til forsikringen.

Målene våre er: Vedlikeholde bygningsmassen og uteområdene i samarbeid med Sameiet for å sikre et trygt, godt og vakkert bomiljø. -Styrke samarbeidet mellom borettslaget og Sameiet for å utvikle anlegget til det beste for alle beboere. - Oppnå felles mål gjennom engasjement, godt samarbeid og fellesskap.

Vi håper at dette gir et tydelig fokus på trivsel og samhold i Kjerrberg Terrasse!

Planene våre for 2025 er: **Blokk 1** - Male dekket i blokk 1. For å få en bedre helhet. **Blokk 7** - Nordveggen skal pusses opp. Det ble oppdagett slitasje der i forbindelse med utskifting av vinduer. Viden/vaktmestertjenesten vår skal utarbeide en beskrivelse på arbeidet som må gjøres. De henter inn tilbud (5. forskjellige aktører) og evaluerer dette for oss. Reparere lekkasje i 2 etg. Korridor. Denne lekkasjen er vanskelig å finne årsak til, det jobbes med å finne ut hvor vannet kommer fra.

Plane våre for 2026 er: **Blokk 7** - Planer om å ta østveggen, murveggen.

Vi i styret i Kjerrberg Terrasse BRL er stolte av alt vi har oppnådd i året som har gått. Gjennom samarbeid og felles innsats har vi forbedret både bomiljøet og arbeidsrutinene våre. Vi ser frem til å fortsette dette viktige arbeidet og takker alle for tilliten og samarbeidet. Sammen bygger vi et enda bedre borettslag! 😊

Økonomisk oversikt: MARIANNE - årsregnskap

Vi har oppnådd gode resultater i arbeidsåret. Vi har opprettet en konto for "uforventet/ uønskede hendelser", sparekonto.

VEDTEKTER
for Kjerrberg Terrasse Borettslag org nr 991 465 928
vedtatt på
stiftelsesmøte den 27.6.2007. Sist endret på
generalforsamling 19.04.2023 29.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kjerrberg Terrasse Borettslag heretter betegnet som borettslaget er et samvirkeforetak med 42 andeler som
har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Sola kommune og har forretningskontor i Stavanger
kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1)Andelene skal være på kroner 5 000.
(2)Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3)Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller
kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet
av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller
andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller
kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4)Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av

borettslagets vedtekter og
ordensregler.
(5)Hver bolig disponerer en garasje og en bod i felles garasjeanlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget. Udisponerte plasser er stifter sin eiendom, men kan bare selges eller leies ut til Kjerrberg Terrasse BRL eller Sameiet Kjerrberg Terrasse.
(5)Hver bolig disponerer en eller to garasjeplasser i felles garasjeanlegg.
Anvist da borettslaget var nytt.
Det er anledning til å leie ut garasjeplassen til andre beboere i borettslaget eller Kjerrberg Terrasse Sameiet heretter betegnet sameiet.
Udisponerte plasser er solgt til andelshavere i borettslaget eller eiere i sameiet. Garasjeplassene kan bare selges eller leies ut til andre eiere i borettslaget eller sameiet.
Alle 66 garasjeplassene i borettslaget er merket.
Styret i borettslaget skal informeres før en garasjeplass selges eller leies ut.
Alle leiligheter ble tildelt en bod i annen eller tredje etasje.

2-2 Sameie i andel
(1)Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2)Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf
vedtektenes punkt 3-2.
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1)En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2)Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3)Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding
om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4)Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5)Hver bolig disponerer en garasje og en bod i felles garasjeanlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget.
(5)Hver bolig disponerer en eller to garasjeplasser i felles garasjeanlegg som anvist da borettslaget var nytt. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget eller sameiet.
Alle leiligheter ble tildelt en bod i annen eller tredje etasje da borettslaget var nytt.
(6)Åtte udisponerte plasser er Kjerrberget Terrasse BRL sin eiendom.
Disse parkeringsplassene kan leies ut til andelshavere i Kjerrberget Terrasse BRL eller Sameiet Kjerrberget Terrasse.
(6)Åtte udisponerte plasser er solgt til andelshavere i borettslaget eller eiere i sameiet.
Disse parkeringsplassene kan leies ut til andelshavere i borettslaget eller sameiet.

Bruksrett til disse
parkeringsplassene kan også, mot vederlag, overdras, men kun til andelshavere i borettslaget eller sameiet. Kjerrberget Terrasse BRL eller sameiere i Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver som erverver bruksrett til slik parkeringsplass, kan leie ut parkeringsplassen til andre andelshavere i borettslaget Kjerrberget Terrasse og sameiet. Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver kan også overdra
bruksretten til ovennevnte parkeringsplass til

andelshaver i borettslaget og sameiet.
Kjerrberget Terrasse eller sameier i Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver
har ikke rett til å leie ut eller overdra parkeringsretten til andre enn de som
fremgår ovenfor.
Dersom rettighetshaveren selger sin andel i borettslaget Kjerrberget Terrasse eller sin eierseksjon i sameiet Kjerrberget Terrasse, plikter rettighetshaveren samtidig å overdra ovennevnte bruksrett til ny andelshaver/sameier eller til andre andelshavere/sameiere i borettslaget/ eierseksjonssameiet. Dersom dette ikke skjer, bortfaller bruksretten, og borettslaget Kjerrberget terrasse overtar full disposisjonsrett av ovennevnte parkeringsplass.
Overdragelse av parkeringsretten sendes til styret i borettslaget for godkjennelse, og overdragelsen er betinget av styrets godkjennelse. Overdragelsen skal godkjennes dersom ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

3. Borett og bruksoverlating
3-1 Boretten
(1)Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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)Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3)Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på
eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en
bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten

saklig grunn
(5)Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3-2 Bruksoverlating
(1)Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-
eller nedstigende
linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
– andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller
slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
– det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget,
skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,
ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg,
vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3)Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på
verandaer, balkonger o 1.

(4)Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

NYTT PUNKT

(5)

Andelseiere som har fastmonterte installasjoner, eksempelvis, men ikke begrenset til, innglassing, markiser og levegger, er selv ansvarlig for vedlikehold av de monterte installasjoner. For det tilfelle at noen av disse installasjonene må de- og eller remonteres grunnet påkrevd felles vedlikehold, plikter eier å besørge og bekoste demontering, oppbevaring og eventuell remontering. Eier plikter også, for egen

regning og risiko, å fjerne andre private installasjoner eller inventar dersom det er nødvendig for å gjennomføre felles vedlikehold.
Dersom eiers installasjoner har påført eller forverret skader, på fellesarealene eller på andre eieres andel, plikter eier å utbedre og bekoste dette i tråd med borettslagslovens bestemmelser.

(6)Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade,
herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8)Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 15.
4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1)Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig
stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller
inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2)Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter
også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3)Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer,
herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,
sluk, sann rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner
med unntak av varmekabler.

(4)Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget
ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
5. Pålegg om salg og fravikelse
5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på. sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av
bruk og brudd på husordensregler.
5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine
plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.
Advarsel skal gis skriftlig og opplys om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller
vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens
oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige
andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter
tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.
Borettslaget kan endre

felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles
etter areal. Unntatt er eventuelle utgifter til kabelTV/telefoni/bredbånd
som fordeles pr.enhet. Gassforbruk fordeles etter måling. Borettslagets restgjeld er individualisert og nedbetales sammen med andel fellesgjeld.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har
laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset
til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet
da tvangsdekning besluttes gjennomført.
7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret
(1) Borettslaget 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. Styremedlem og varamedlem kan
gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
2 Styrets oppgaver
(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og
generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2)Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3)Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal
underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
7-3 Styrets vedtak
(1)Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene
er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2)Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med
minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller
tomten som etter forholdene i
laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har
vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig
forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de
årlige felleskostnadene.
7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets
navn.
8. Generalforsamlingen
8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig,
eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en
tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de
ønsker behandlet.
8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1)Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om
dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2)Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som
skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
All kommunikasjon til andelshaverne går via epost. Kun i spesielle tilfeller vil det bli brukt papir og vanlig postgang. Det er penger å spare og det forenkler styrets arbeid hvis all kommunikasjon kan gå via epost. Det vil være den enkelte andelshaver ansvar å sørge for at styret til enhver tid har
riktig epostadresse. Det vil bli tatt hensyn til at enkelte personer ikke har epost. (3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.
Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med
minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om
det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret --- -- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som rar flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. 8-8 Valgkomiteen

Valgkomiteen skal ha to likestilte medlemmer som velges for to år. Ved hvert årsmøte er en på valg. Valgkomiteens mandat er finne gode. medlemmer til ledige verv i Styret og Valgkomiteen. Valgkomiteen skal sende listen med kandidater til Styret senest tre uker før årsmøtet. Dersom det er flere kandidater til

samme verv, avgjør årsmøtet ved valg hvem som velges.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.

Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Ordensregler for Kjerrberg Terrasse Borettslag
29.04.2025

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innenfor borettslaget og sameiet. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse for hverandre og viser hensyn. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

1) Alminnelige ordensregler:

Bolig med tilhørende fellesareal må brukes med aktsomhet.
Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår ved uaktsomhet.
All kommunikasjon mellom beboerne må foregå på en respektfull og høflig måte.

2) Det skal være ro i leilighetene mellom kl.23:00-06:00.

Vaskemaskiner skal ikke benyttes i denne perioden.
Banking og boring skal ikke forekomme etter kl. 20:00 på hverdager.
Det skal også være ro i leilighetene etter kl. 17:00 før helligdag, helligdag og søndag.
Etter kl. 17.00 før helligdag, helligdag og søndag skal det være ro i leilighetene.
Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leilighetene utover kl. 23:00 skal innehaver av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
Støy og musikk må likevel reduseres til et akseptabelt nivå som ikke sjenerer naboene.

Fellesområdet er ikke en lagerplass. Det er ikke lov å oppbevare.
eller sette fra seg private eiendeler på fellesområdet uten styrets tillatelse.

3) Ytterdører
Alle hoveddører i inngangspartiene samt garasje skal av hensyn til den generelle sikkerheten være låst hele døgnet.

4) Klestørk og renhold:

Det er i alles interesse å opprettholde et innbydende inntrykk av Kjerrberg Terrasse overfor omgivelsene.
Tørkestativet skal være lavere enn rekkverket.
Det er ikke tillatt å riste tepper, sengeklær eller annet fra terrasser og svalganger.

5) Salg / utleie av bolig og parkeringsplass:

Ved utleie av leiligheten skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker.
Ved utleie av kun parkeringsplass skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker.
Parkeringsplass kan kun leies ut til andre i borettslaget/ sameiet.

Ved salg av leilighet påhviler det selger å sørge for at megler sender beskjed til styret og forretningsfører i Viden om hvem den nye eieren er.
Utleier har ansvar for eventuelle ulemper som borettslaget/ sameiet kan få av leietakeren, og har derfor plikt til å informere leietaker om husordensregler som gjelder.

6) Parkering / garasjebruk

Borettslaget/ sameiet ønsker å ivareta hensynet til brannsikkerhet og fremkommelighet i garasjen på best mulig måte.

Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets/ sameiets område.

Røyking i garasje er ikke tillatt.

Det er kun tillatt å parkere på leilighetens oppmerkede plass(er) Kjøretøyet/ tilhenger må ikke stikke ut over de hvite strekenes bredde eller lengde eller på annen måte hindre andre beboeres fremkommelighet.
Motorsykler, mopeder og andre kjøretøy skal plasseres på egen parkeringsplass. Større reparasjoner og vask av kjøretøy i garasjeanlegget er ikke tillatt.
Det må ikke settes gjenstander utenfor oppmerket parkeringsplass. Disse vil bli fjernet for eiers regning - samme gjelder for feilparkerte biler.
Det er ikke tillatt å bruke garasjen som lagringsplass, sette opp hyller eller andre faste installasjoner på parkeringsplassen der dette hindrer framkommelighet i nødssituasjoner.
Det er ikke tillatt å oppbevare drivstoff, parafin, tennvæske eller andre brannfarlig væsker på parkeringsplassen. Dette skal oppbevare i låst bod og ikke i større kvanta enn det brannvesenets retningslinjer tilsier.

Gjesteparkeringen er reservert for gjester til borettslaget/ sameiet og skal derfor ikke benyttes av beboerne.
Misbruk av gjesteparkeringen vil kunne medføre borttauing.

7) Sykkelparkering / garasje

Sykler kan parkeres i sykkelstativ i eget rom. For å sikre sykkelparkering til alle, er det ikke tillatt å plassere sykkeltilhengere i sykkelgarasjen.

8) Innglassing av terrasser, markiser, levegger, paraboler etc

Se også vedtekter.

All innglassing på terrasser krever skriftlig godkjennelse av styret.
Dette gjelder ikke de som hadde dette med i kontrakten ved kjøp av leiligheten.
På terrasser som er innglasset er det kun lov å innrede med møbler og inventar ment for utebruk.
Det må være passasje for vann under innglassingen slik at vann fra terrassen ledes til sluk.
Styret må gi tillatelse for oppføring av markiser.
Det tillates å foliere glass på terrasse.
Kontakt styret for tillatt materiale.
Utvendig montering av radio- TV og parabolantenner er ikke tillatt.

9) Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Styret har anledning til å nekte beboere retten til dyrehold om de er til alvorlig sjenanse.

10) Grilling

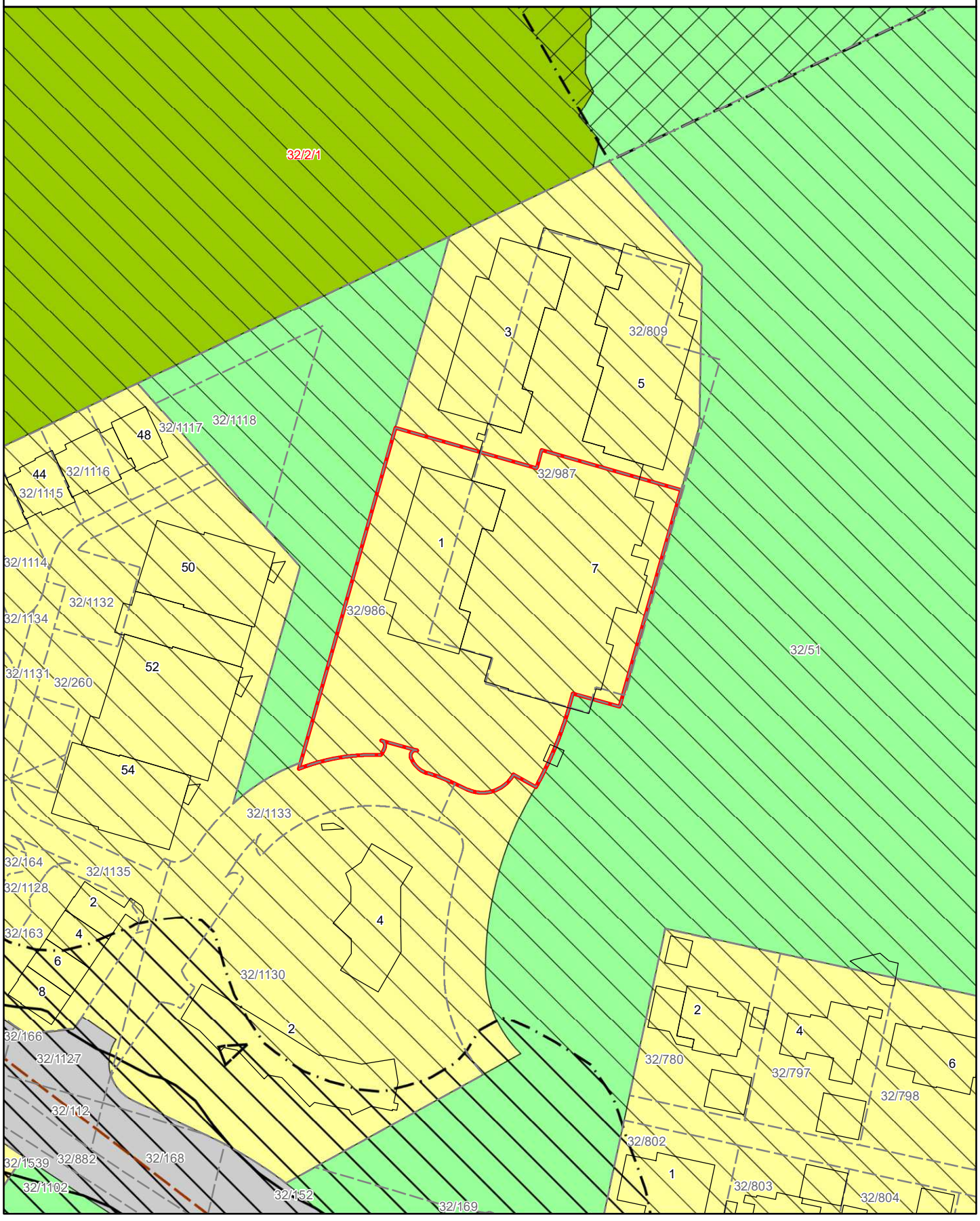
Grilling må skje med forsiktighet og omtanke for andre naboer. **Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk**

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2026-01-20
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

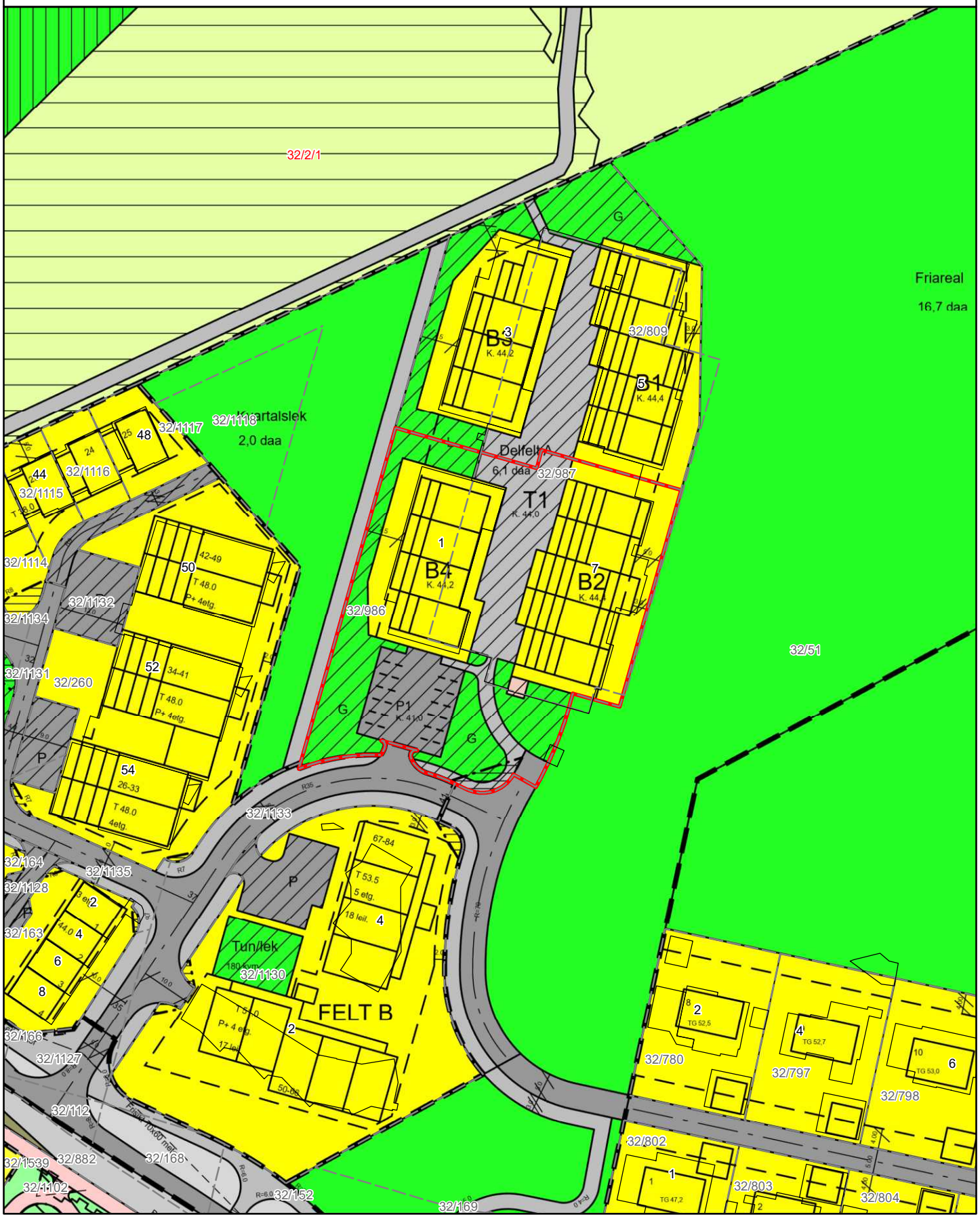


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2026-01-20 Planident: 0302
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.10.2003



Reguleringsplan Kjerrberget terrasse

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0302

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
24.02.2005	xx/xxxxx	Se vedtak

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

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

- område for boliger med tilhørende anlegg

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

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg

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

- friområde

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

- frisiktsone ved veg

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

- felles avkjørsel

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeplass
- felles grøntanlegg

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01 Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.

§ 1.02 Krav om rekkefølge av utbygging

Kjerrberget terrasse og Kjerrbergliå kan i sammenheng tillates utbygd med inntil 60 boenheter basert på adkomst via forlengelsen av Varabergvegen til Skadbergvegen. Forlengelsen av Varabergvegen skal opparbeides etter planer godkjent av Sola kommune. Ved utbygging utover 60 boenheter i de to feltene i sammenheng skal forlengelsen av Kjelsberg ring fram til Skadbergvegen også være etablert. Også denne vegen skal opparbeides etter planer godkjent av Sola kommune.

Det må være framført nytt vann- og avløpssystem til området før boliger tas i bruk. Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før boliger tas i bruk.

Eksisterende næringsvirksomhet tillates opprettholdt på planområdet fram til innflytting. Næringsbygningene skal være revet senest 4 mdr. etter innflytting.

Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer opparbeides. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

§ 1.03 Bebyggelse

For delfelt B og C skal det utarbeides bebyggelsesplan. Delfelt A kan bebygges som vist på plankart innenfor de oppgitte bestemmelsene for delfeltet.

Mønehøyde og gesimshøyde skal fastlegges i bebyggelsesplan for de aktuelle delfeltene. Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv

T-8-79.

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

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter.

Bygninger som oppføres, eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 87 2a og 2d, og som ligger innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter lov av 18. april 1986 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jfr. energiloven av 29. juni 1990 nr. 50, skal tilrettelegges for fjernvarme.

§ 1.04 **Lek og opphold**

I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m2 per 25 boliger. Denne skal ligge maksimalt 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 1.05 Parkering

På feltet skal det være felles parkering, eller en kombinasjon av individuell og felles parkering. Felles parkering skal være for minimum 6 boenheter.

Parkeringsnorm for feltene A, Bog C·

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

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet. Fellesparkering skal anlegges nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

BOLIGER

Delfelt B og C

§ 2.01 Det skal utarbeides bebyggelsesplan. For de enkelte delfelt gjelder-

felt	areal (daa)	maks tomteutnyttelse %	antall boenheter	type bebyggelse
B	3,7	70	25-35	terrasseblokk og rekkehus
C	9,2	60	45-70	rekkehus og lavblokk

Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veger, innsnevringer, belegningsstein og lignende framfor tradisjonelle fartshumper. Punkter der myke trafikanter krysser bilveg skal gis en utforming som sikter god kryssing.

Eksisterende vegetasjon og steingarder skal søkes bevart. Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Det skal være minimum 35 m2 uteareal per boenhet.

Delfelt A 6,1 daa

§ 2.02 Det tillates oppført 60-90 boliger. Største tillatte bruksareal er 7500 m2 (parkering under terreng ikke medregnet). Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for boligfelt A er 125 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen. All parkering ut over regulert felles parkering på bakkenivå skal anlegges under terreng.

§ 2.03 Terrassehus B1

Det tillates oppført boligblokk i inntil 5 etasjer. Det tillates en 6. etasje inntrukket som vist på plankartet. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 14,3 meter (17,3 meter for 6. etasje) målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 15,3 meter (18,3 meter for 6. etasje) målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde på leilighet skal være minst 6,0 meter (innvendige mål). Bygningene skal males i jordfarger.

§ 2.04 Terrassehus B2

Det tillates oppført boligblokk i inntil 5 etasjer. Det tillates en 6. etasje inntrukket som vist på plankartet. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 14,3 meter (17,3 meter for 6. etasje) målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 15,3 meter (18,3 meter for 6. etasje) målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde på leilighet skal være minst 6,0 meter (innvendige mål). Bygningene skal males i jordfarger.

§ 2.05 Terrassehus B3

Det tillates oppført boligblokk i inntil 2 etasjer+ sokkel. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 6,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasade- bredde på leilighet skal være minst 6,0 m (innvendige mål). Bygningene skal males i jordfarger.

§ 2.06 Terrassehus B4

Det tillates oppført boligblokk i inntil 2 etasjer+ sokkel. Malcsimalt tillatte gesimshøyde mot vest er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst er 6,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde leilighet skal være minst 6,0 meter (innvendige mål). Bygningene skal males i jordfarger.

§ 2.07 Fellesområder for B1. B2. B3 og B4

T1 Felles tun

Tunet er felles for alle boligene. Tunet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal med beplantning og fast dekke.

P1 Felles parkering

P1 er felles gjesteparkeringsplass for B1, B2, B3 og B4.

G Felles grøntområde

G er felles grøntområde for B1, B2, B3, B4.

L Felles lek

L er felles lekeplass for B1, B2, B3, B4.

FRIOMRÅDER

§ 3.01 Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

§ 3.02 Turveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

SPESIALOMRÅDER

§ 4.01 Frisiktsone ved veg

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

Bebyggelsesplan for Kjerrberget terrasse

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0377

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse

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

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal

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

- Park

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

- Frisiktsoner ved veg

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

- Felles avkjørsel
- Felles område for parkering

- Felles lekeareal for barn
- Felles gangveg

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan 0302 Kjerrberget terrasse:

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

- Gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen og gang- og sykkelveg fra Skadbergvegen til golfområdet i felt C skal sikres etablert innen regulerte boliger tas i bruk.
- Gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen vest for regulert bussholdeplass skal ikke etableres før eventuell planfri kryssingsmulighet av Skadbergvegen er etablert nordvest for planområdet
- Gang- og sykkelvegforbindelsen mellom gang- og sykkelveg langs Skadbergvegen og golfbaneområdet tillates ikke åpnet før eventuell planfri kryssing er etablert nordvest for planområdet.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplan. Boliger som hører sammen i nedenfor definerte grupper, skal planlegges samlet og gis et enhetlig preg med hensyn til form og fasadeuttrykk.

Felt B: Gr. 1: lavblokker, 50-66 og 67-84.

Felt C: Gr. 1: terrasseblokker 26-33, 34-41 og 42-49

Gr. 2: rekkeboliger 1-4

Gr. 3: tomannsboliger 5-8 og 9-12

Gr. 4: kjeda og frittliggende eneboliger 13-17 og 85-87

Gr. 5: kjeda eneboliger 18-25

Bygningsmyndigheten kan når tekniske planer foreligger godkjenne mindre justeringer av de påførte kotehøydene for ferdige bygg.

For kjeda eneboliger, gruppe 4 og 5, kan vegg med brannkrav plasseres i nabogrense og takutstikk kan tillates inn på nabotomt.

Ved søknad om tillatelse til å føre opp boliger langs Skadbergvegen skal det dokumenteres at beregnet trafikkstøy ikke overskrider tillatte grenser både innendørs og på naturlige oppholdsarealer utendørs. Plan for nødvendig støyskjermingstiltak skal godkjennes av kommunen før utførelse.

Parkeringskjellere holdes utenom ved beregning av tomteutnyttelse, jf. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, kap ill. Tomteutnyttelsen som er angitt i reguleringsbestemmelsene gjelder for hvert felt samlet og ikke for den enkelte tomt.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Regulert annet vegareal skal opparbeides med opphøyet kantstein og fast dekke for å sikre frisikt. Det kan godkjennes mindre justeringer av de på plankartet angitte veghøyder.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

Innenfor frisiktsoner som vist på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 5 FELLESOMRÅDER

Før bygging innenfor hvert felt skal det være godkjent planer for lekeplass med utstyr. Opparbeidelse skal være ferdig før innflytting i det aktuelle feltet.

Fellesområder innenfor felt B er felles for alle boligene innenfor dette feltet. Fellesområder innenfor felt C er felles for alle boligene innenfor dette

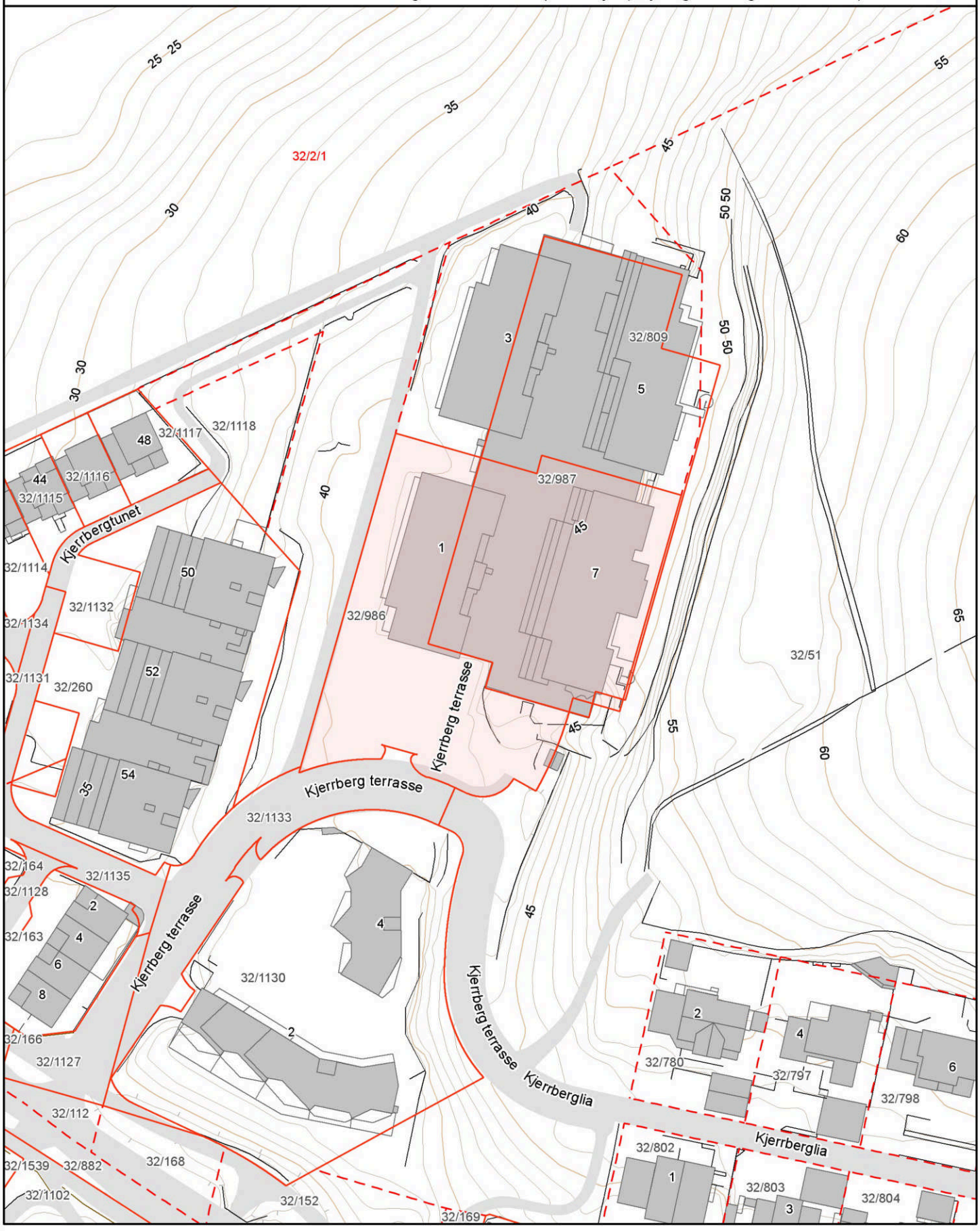
Grunnkart

Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2026-01-20
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)



Eiendomskart med grenser

Sola kommune

N

Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2026-01-20
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3446.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.1.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6532093.49144	308492.793099	Ikke spesifisert	5.02	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
2	6532095.94044	308488.428109	Ikke spesifisert	10.4	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	7.022
3	6532092.97896	308479.456225	Ikke spesifisert	2.76	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
4	6532094.11433	308476.951448	Ikke spesifisert	0.8	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
5	6532094.43886	308476.221485	Ikke spesifisert	4.91	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	37.614
6	6532096.14789	308471.642975	Ikke spesifisert	4.71	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	5.016
7	6532099.27579	308468.367867	Ikke spesifisert	2.19	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	1.003
8	6532100.57647	308469.581832	Ikke spesifisert	7.25	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
9	6532102.54078	308462.61798	Ikke spesifisert	1.57	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	1.003
10	6532101.31189	308463.309411	Ikke spesifisert	1.82	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	5.015
11	6532099.6887	308462.514923	Ikke spesifisert	16.41	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	39.611
12	6532097.03263	308446.498618	Ikke spesifisert	1.25	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
13	6532098.2247	308446.841519	Ikke spesifisert	67.94	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
14	6532163.38541	308465.337019	Ikke spesifisert	28.79	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
15	6532155.53648	308492.951451	Ikke spesifisert	3.66	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
16	6532159.04864	308493.935881	Ikke spesifisert	28.4	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
17	6532151.30557	308521.170407	Ikke spesifisert	44.03	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
18	6532109.08303	308509.173957	Ikke spesifisert	9.53	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
19	6532111.68245	308500.040739	Ikke spesifisert	2.56	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	0
20	6532109.21798	308499.352174	Ikke spesifisert	17.14	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	72.744

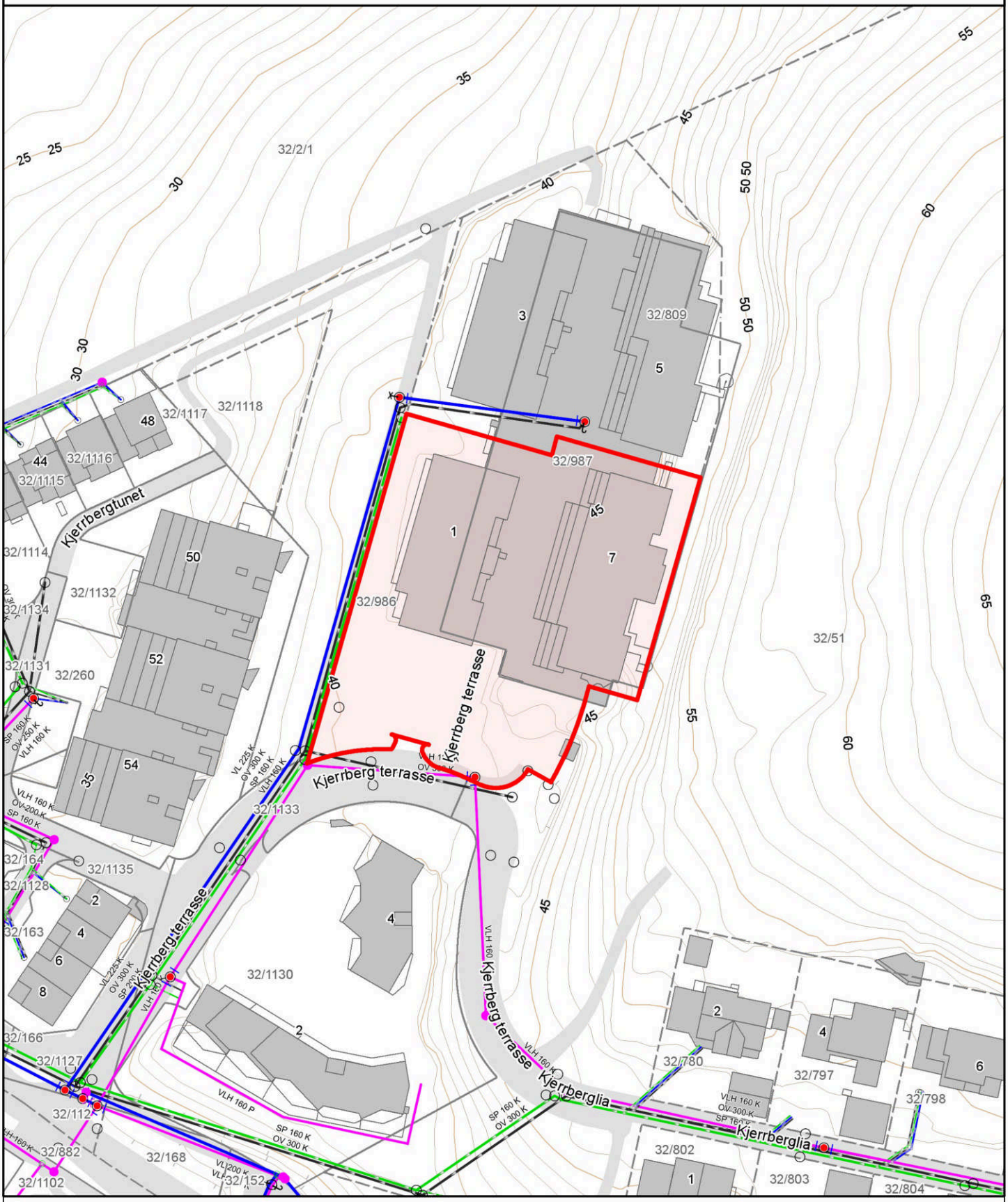
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2026-01-20
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
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjerrberg terrasse 1	H0102	32/986	58	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN KRISTIAN REINSKAU 110791*****	Eiendomsrett 1/1	Kjerrberg terrasse 1 4051	Bosatt

Vegadresse: Kjerrberg terrasse 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4051 SOLA	Kirkesogn	06070701 Sola
Grunnkrets	503 Sande-Skadberg	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	24368637		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	23.08.2007

2: Bygning 24368637: Terrassehus (135), Tatt i bruk 23.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	953
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	953
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.09.2005	19.03.2007
Igangsettingstillatelse	30.09.2005	29.08.2007
Tatt i bruk	23.08.2007	29.08.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	246	0	246	0	0	0
H02	5	367	0	367	0	0	0
H01	5	340	0	340	0	0	0

Borettslag

Navn	KJERRBERG TERRASSE BORETTSLAG	Org.nr	991465928
Adresse	c/o Viden Forvaltning AS Frida Hansens vei 5, 4016 STAVANGER	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	32/986	3446.6	
Anleggseiendom	32/987	0	

Sola kommune
Virksomhet arealbruk

Rambøll Aros AS
Henrik Wergelandgsgt 29

4662 Kristiansand

Vår dato	**Vår ref**	**Arkivkode**
29.11.2011	Saksnr.: 11/3295-2	GNR 32/809, 986, 987
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Eli Osaland Muis		

FERDIGATTEST

Byggestedadresse:	**Kjerrberget terrasse 1, 3, 5, og 7, gnr 32 bnr 809, 986, 987**
Tilateksts art:	**4 terrasseblokker**
Tiltakshaver:	**Kjerrberget AS**
Ansvarlig søker:	**Rambøll Aros AS**

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 11.12.2007 og til redegjørelse mht parkeringsdekning datert 08.01.2007 fra Aros arkitekter as.
Dette skriv/anmodning er beklageligvis ikke besvart av oss.

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Oppmålingseksjonen, her
Virksomhet kommunalteknikk, her
Haver Advokatfirma ANS, Pb. 443, 4349 BRYNE
Kjerrberget AS, Prinsensvei 10 a, 4315 SANDNES

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

AKKUMULERTE GEBYRER

Avtale: **7952** Eier: Kjerrberg Terrasse Borettslag

32/986/0/0 Regn.mottaker: Kjerrberg Terrasse Borettslag

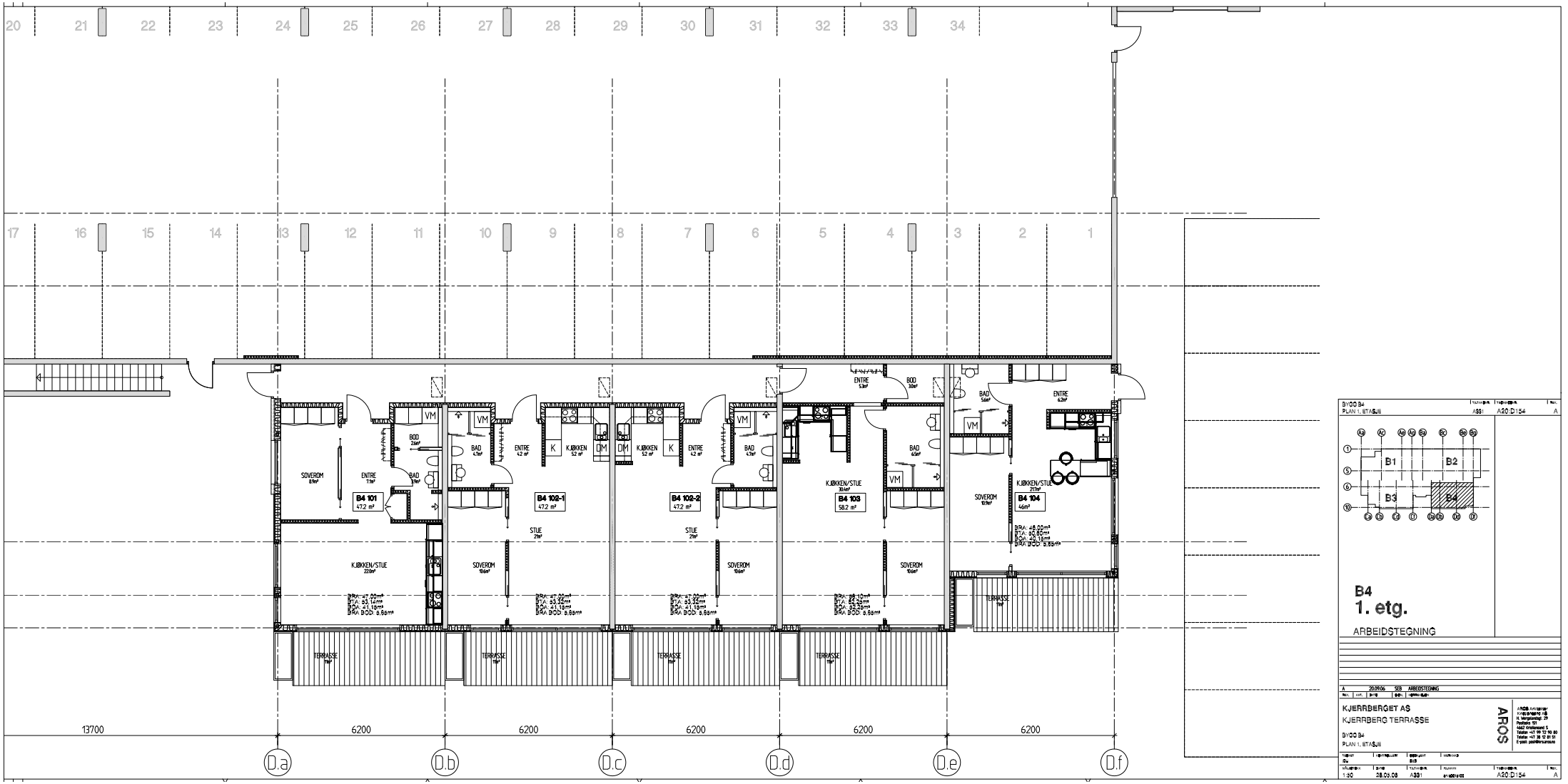
2026

Ordrenr: 576601 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	42,00	Stk	450,00	1/1	0	1 969,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	42,00	Stk	2 337,00	1/1	0	10 224,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	42,00	Stk	714,00	1/1	0	2 874,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	42,00	Stk	677,00	1/1	0	2 725,00
3800	Forskudd avløp	3 845,00	m3	21,00	1/1	0	7 738,00
3400	Forskudd vann	3 845,00	m3	16,00	1/1	0	5 896,00
							31 489,00

Ordrenr: 585678 22.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6410	Faktisk vannforbruk	1 901,30	m3	16,96	1/1	0	40 307,00
6810	Faktisk avløp	1 901,30	m3	22,20	1/1	0	52 761,00
3400	Forskudd vann	3 845,00	m3	16,00	1/1	0	5 896,00
3800	Forskudd avløp	3 845,00	m3	21,00	1/1	0	7 738,00
3420	Fradrag forskudd vann i fjor	-1 935,00	m3	16,96	1/1	0	-37 740,00
3820	Fradrag forskudd avløp i fjor	-1 935,00	m3	22,20	1/1	0	-49 401,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	42,00	Stk	714,00	1/1	0	2 874,00
3810	Faktisk avløp	1 901,30	m3	22,20	1/1	0	48 540,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	42,00	Stk	677,00	1/1	0	2 725,00
6820	Fradrag forskudd avløp i fjor	-1 935,00	m3	22,20	1/1	0	-53 696,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	42,00	Stk	2 337,00	1/1	0	10 224,00
800	Fastpris renovasjon	42,00	Stk	450,00	1/1	0	1 969,00
3410	Faktisk vannforbruk	1 901,30	m3	16,96	1/1	0	37 083,00
6420	Fradrag forskudd vann i fjor	-1 935,00	m3	16,96	1/1	0	-41 022,00
							28 321,00



B4

1. etg.

ARBEIDSTEGNING

A	20.09.06	SEB	ARBEIDSTEGNING

KJERRBERGET AS

KJERRBERG TERRASSE

AROS

BYGG B4

PLAN 1. ETASJE

1:50	28.09.06	A301		A20.D154 A

Sola kommune
Org.nr. 948 243 113

Doknr: 394746 Tinglyst: 14.05.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

VEDRØRENDE:
GNR. 32 BNR: 809, 986 og 987 i Sola kommune, 1017.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 32 bnr. 809 og 987 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Kjerrberglia over gnr. 32 bnr. 986 som vist med rød farge på vedlegg 01 til denne erklæringen.
2. UTEAREALER:
   Uteareal på gnr. 32 bnr. 809 og 986 skal benyttes som fellesareal for begge eiendommene. Det skal være felles vedlikehold av uteareale ne. Tun er en del av utearealet.
3. PARKERING, BODER, FELLES SØPPELROM/TEKNISK ROM:
   Gnr. 32 bnr. 809 og 986 skal ha gjensidig bruksrett til parkering, søppelrom, teknisk rom og boder på gnr. 32, bnr. 987 i h.h.t. vedlagte plantegning. Det skal være felles vedlikehold av søppelrom og teknisk rom. Ledige p- plasser og boder i henhold til plantegning disponeres av Kjerrberget AS, org.nr. 987 890 134. Parkeringsplasser på bakkeplan på gnr. 32 bnr. 986 er felles gjesteparkering for eiendommene.
4. BRANNKUM:
   Virksomhet Kommunalteknikk, Sola kommune – orgnr 948 243 113 skal ha adkomstrett og rett til å utføre nødvendig utspyling og vedlikeholde av brannkum og ledninger beliggende på gnr. 32 bnr. 809. Kommunen har rett til å føre drenering fra brannkum til privat overvannsledning. Eiere av gnr. 32 bnr. 809, 986 og 987 skal holde og bekoste strøm til oppvarming av ledninger og brannkum(frostsikring). Eiere av bygningen på gnr. 32 bnr. 987 skal bygge og sikre vertikale ledninger slik at disse ikke utsettes for skade. ~~Kommunen kan ikke kreves for erstatning ved skade og ulemper, brudd/oversvømmelse i bygget/ uforutsett som kan skje med utspyling, som skyldes at brannkum eller ledninger er lagt inne i bygget.~~
   VANN- OG AVLØPSLEDNINGER, EL. FORSYNING, GASSLEDNINGER ETC.
   Det er gjensidig rett for eiendommene ~~til~~ ha vann- og avløpsledninger, el- kabler, gassledninger og andre tekniske innretninger over/ gjennom hverandres eiendommer samt foreta vedlikehold av disse.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene:

Gårdsnummer	Bruksnummer
32	809, 986, 987

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Virksomhet Kommunalteknikk, Sola kommune

Underskrifter:

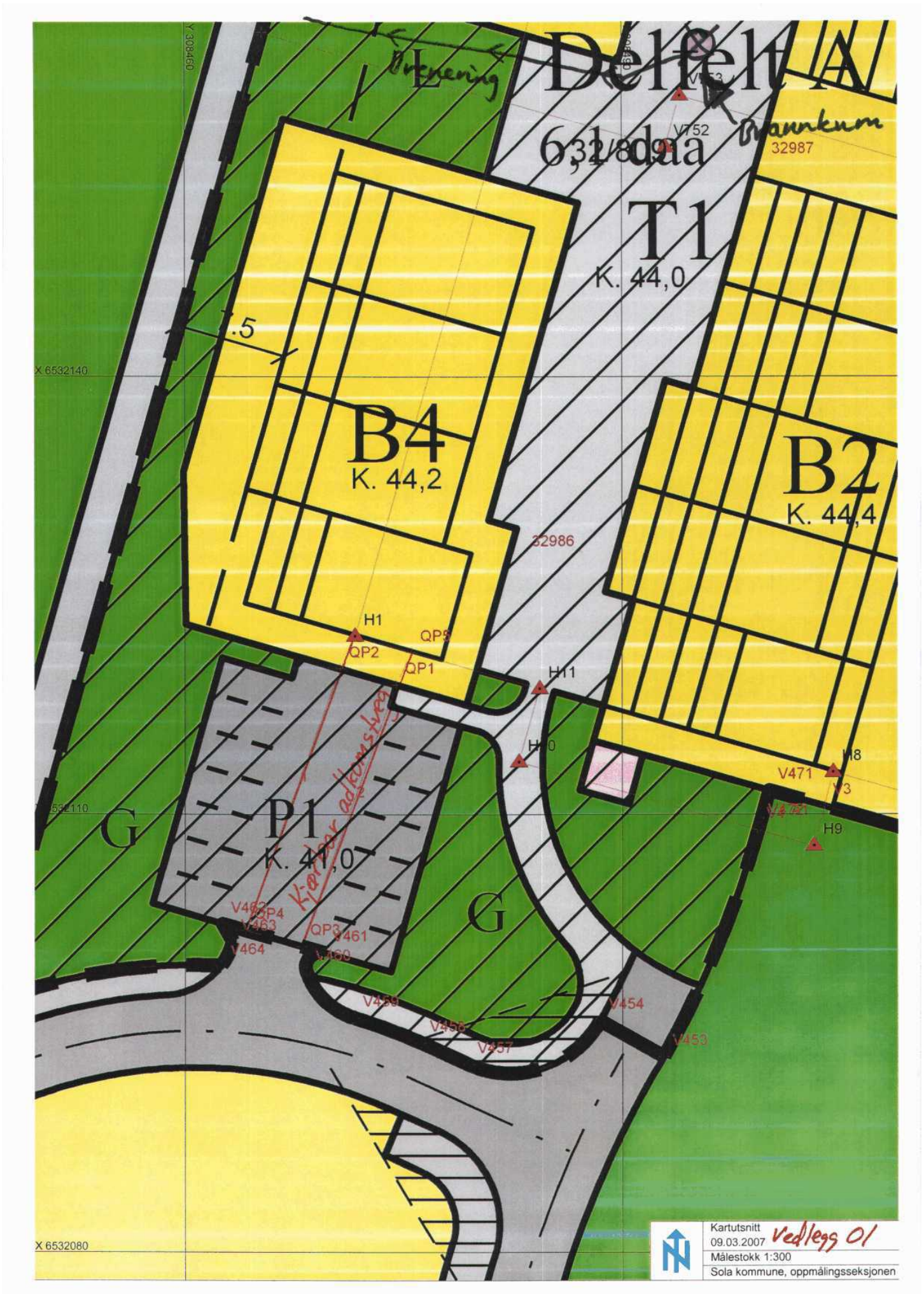
For eiend. 32/ 809, 986
Og gnr. 32 /bnr. 987

Sandnes 6/3-2007

Espen Opsanger ihht.
Fullmakt til Kjerrberget AS

987 890 134
Org. nr.

4 Vedlegg


Delfelt A
6,3 daa
T1
K. 44,0
B4
K. 44,2
B2
K. 44,4
P1
K. 41,0
G
G
32987
32986
H1
QP2
QP1
QP5
H11
H10
H8
H9
V471
V752
V464
V463
V462
V461
V454
V453
V457
V456
V459
QP4
QP3
X 6532140
X 6532080
Kartutsnitt
09.03.2007
Vedlegg 01
Målestokk 1:300
Sola kommune, oppmålingsseksjonen

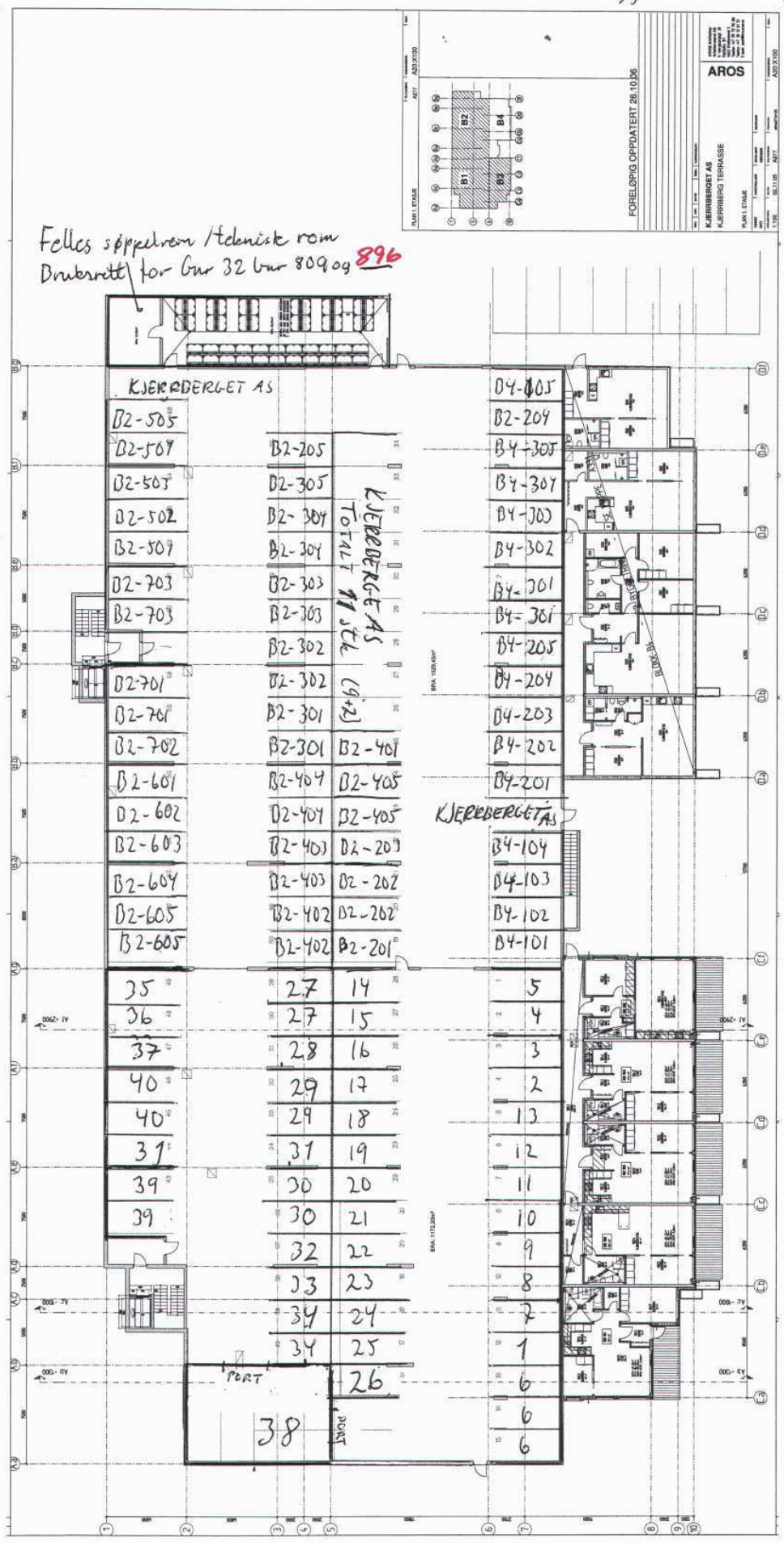
0 6 MARS 2007 02 Vedlegg til erklæring

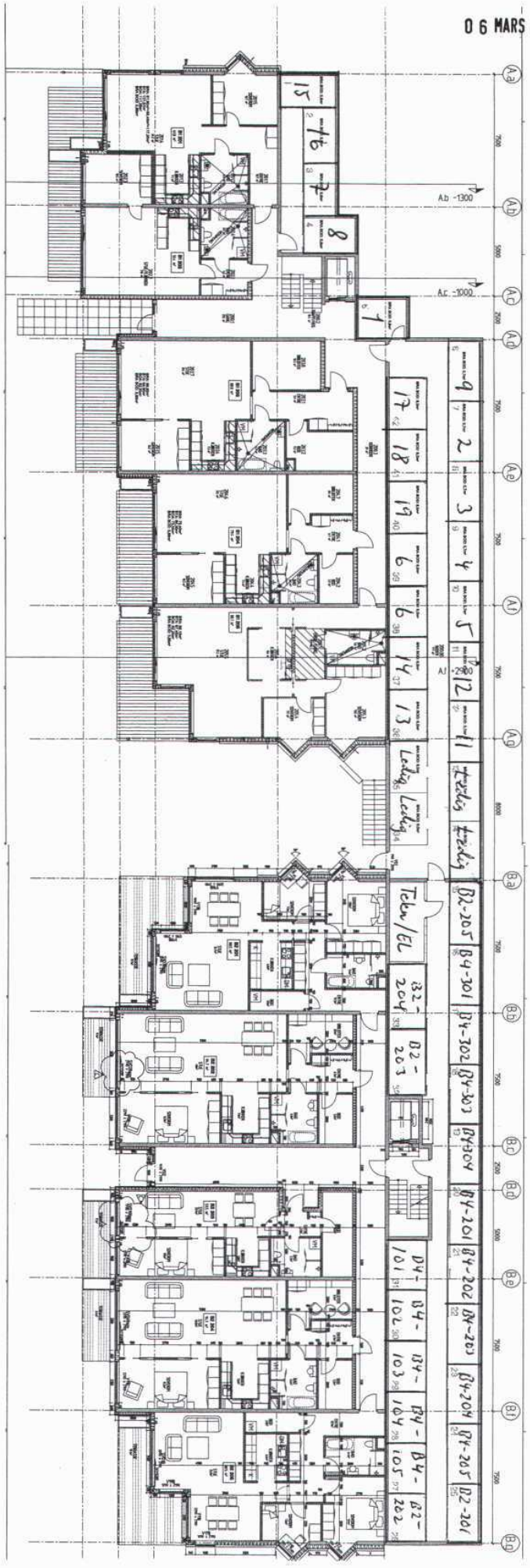
Ledige plasser disponeres av Kjerrberget AS org nr. 987 890 134

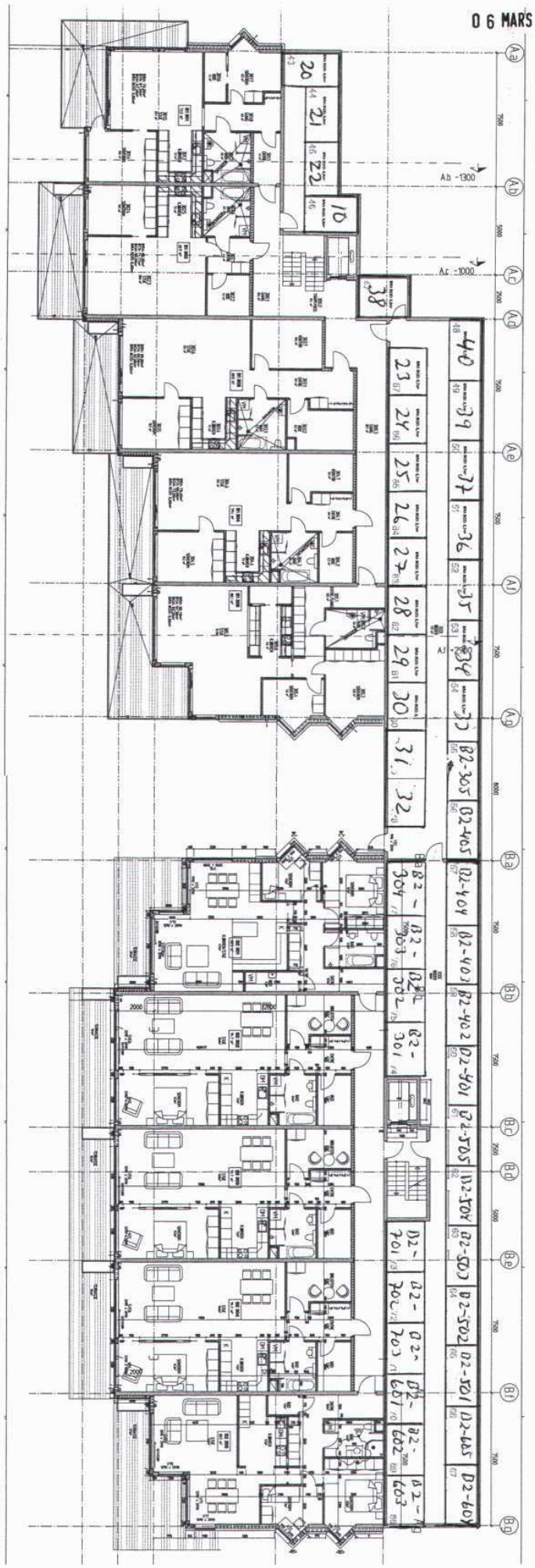
Felles søppelrom / teknisk rom
Brukerrett for Gnr 32 bnr 809 og 896

P-Plasser som knytter seg til leilighetsnummer i Borettslaget Kjerrberget Terrasse Gnr. 32 bnr. 896

P-Plasser som knytter seg til seksjonsnummer i sameiet Kjerrberget Terrasse Gnr 32 bnr 809




0 6 MARS 2007
03 Vedlegg til erklæring
Boder som knytter seg til Sameiet Kjerrberget Terrasse Gnr. 32 Bnr 809
Boder som knytter seg til Borettslaget Kjerrberget Terrasse Gnr 32 bnr. 896


0 6 MARS 2007
04 Vedlegg til erklæring
Boder som knytter seg til sameiet Kjerberget Terrasse Gnr. 32. bnr 809
Boder som knytter seg til Borettslaget Kjerberget Terrasse Gnr 32. bnr. 896

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:
Kjerrberg terrasse 1, 4051 Sola
Gnr. 32, Bnr. 986, andelsnr. 4 i KJERRBERG TERRASSE BORETTSLAG, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@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.
