DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Solakrossvegen 26

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Solakrossvegen 26, 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 15, bnr. 364, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 16.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3042 **Eiendomsverdi ref nr:** LW4362

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

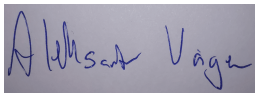
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 2. etasje, oppført i 1991 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Enheten disponerer også en utvendig p-plass.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, uteområder og blokk.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1991.

Boligen har en hoveddør av tre, med 3-lags glass.
Døren er av nyere dato.
Det er også en tredør til utvendig bod, samt en aluminiumsdør inn til innglasset balkong.
Boligen har en balkongdør av tre, fra 1991.
Døren har 2-lags glass.

Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 7m2, samt en innglasset balkong på 5m2.
Det er betongheller som gulv.
Rekkverket i front er av betong, og har en høyde på 89 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat på gulvet.
Boligen har malt gips på veggene og i taket. Det er også vegg med spiler.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, solide dører med speil.
Dørene er fra 2024-2026.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra 2026.

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap her.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra HärjedalsKök
Det er grønne, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er også et frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med blokkens anlegg.
Ventilatoren/motoren er fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2026
Fordelerskapet er plassert i veggen på badet. Hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2026

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmepumpe på stuen.
Varmepumpen er fra 2019.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2009, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men det er oppgradert flere steder i leiligheten i 2024-2026.
Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringene er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det er utført elkontroll av Lnett i 2025

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

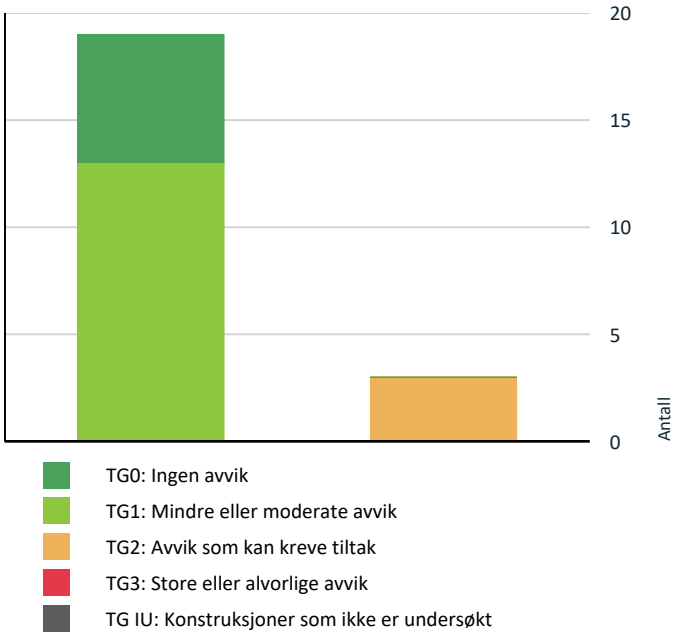
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar
Boligen er oppgradert i perioden 2024-2026.

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig. Med innvendig menes for eksempel skjeve gulv.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå. Dette er et sameieansvar.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør av tre, med 3-lags glass.
Døren er av nyere dato.

Det er også en tredør til utvendig bod, samt en aluminiumsdør inn til innglasset balkong.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har en balkongdør av tre, fra 1991.
Døren har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje i pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stue/soverom, på 7m2, samt en innglasset balkong på 5m2.

Tilstandsrapport

Det er betongheller som gulv.
Rekkverket i front er av betong, og har en høyde på 89 cm.
Membranen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminat på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips på veggene og i taket. Det er også vegg med spiler.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
3,2 cm. Det er målt på stuen og hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, solide dører med speil.
Dørene er fra 2024-2026.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2026.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid. Denne ligger i boligmappa.no

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1-1,5 cm.
Lokalt i dusjsonen er det minst 1:100-fall mot sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig smøremembran, klemt i sluk via klemring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap her.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra HärjedalsKök
Det er grønne, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er også et frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med blokkens anlegg.
Ventilatoren/motoren er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

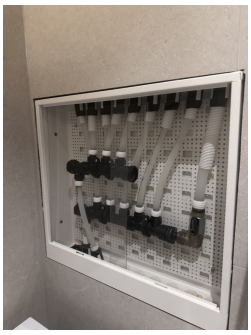
Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2026
Fordelerskapet er plassert i veggen på badet. Hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen.
Varmepumpen er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2009, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men det er oppgradert flere steder i leiligheten i 2024-2026.
Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringene er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det er utført elkontroll av Lnett i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

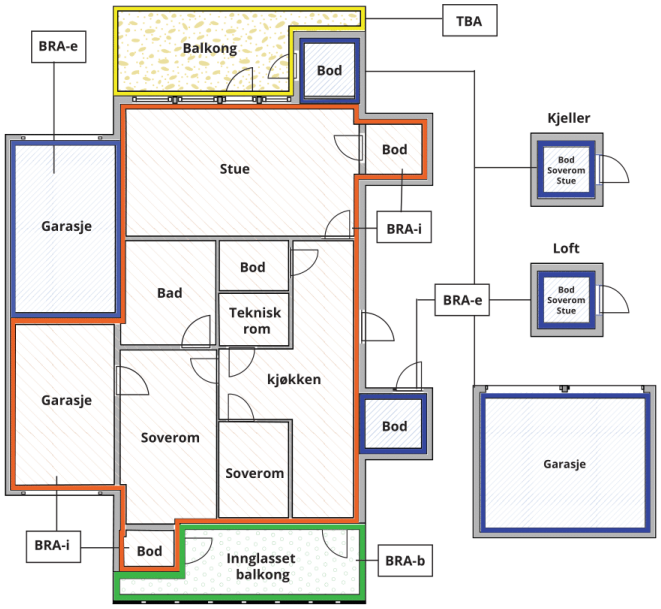
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66	2	5	73	7
SUM	**66**	**2**	**5**		**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

Enheten disponerer en utvendig p-plass, merket med P6.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Iselin Berg Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	15	364		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solakrossvegen 26

Hjemmelshaver
Hermansson Dennis, Johansen Iselin Berg

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, uteområder og blokk.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse fra 1991, fra kommunen.
Det foreligger en sameiebrøk på 66/1534.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Solakrossvegen 26, 4050 SOLA

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solakrossvegen 26	Solakrossvegen 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen helt siden vi overtok i februar 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0006531575

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Iselin Berg

Selger

Hermansson, Dennis

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

nytt vann og avløp av rørlegger. ny strøm av elektriker. ny membran og fliser av flislegger. hele badet er totalrenovert.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Scan VVS, Ydstebø elektro, Reflis AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

hele boligen har ny strøm i 2025, arbeidet er utført av Akaso Elektro og Ydstebø Elektro.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akaso Elektro, Ydstebø Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

alt vann og avløp er nytt og utført av rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Scan VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flexi boligventilator som er koblet til kjøkken og bad er byttet, samt motor til ventilator. Alle rom har fått nye viftespalter.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett 2-3 skjeggkre etter flytteesker i 2024.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21065070

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Iselin Berg Johansen	**2026-07-30**	**Dennis Hermansson**	**2026-08-02**

Identification

Iselin Berg Johansen

Identification

Dennis Hermansson

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Torggården Vel



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Torggården Vel.

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

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

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

Tirsdag 16.06.2026, kl. 18:00

Coop Mega møterom i 3. etasje

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Torggården Vel

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret har fulgt opp renoveringen fremover må renoveringen fortsette med blant annet festene på takrenner

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styre godtgjørelse gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år. Styret godtgjøres med kr.14000 styret bestemme selv fordelingen

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 14000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Det er ingen på valg Alle som bor i sameiet må ta ansvar

5.2 Valg av styremedlem for to år

INGEN på valg Alle er ansvarlige for at det er et ansvarlig styre så still opp

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		465 024	465 024	465 024
Innbetalt felleskostnader næring		26 660	26 946	43 000
Tillegg felleskostnader		136 584	136 584	136 584
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		98 364	91 728	137 808
Sum Inntekter		**726 632**	**720 282**	**782 416**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	0	34 230	34 230
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 950
Tilleggstjenester forretningsfører		13 640	16 350	15 350
Drift og vedlikehold	2	125 313	621 115	146 200
TV og/eller internett		96 568	95 454	137 808
Forsikringer		71 187	62 993	81 715
Kommunale avgifter		90 682	117 068	112 400
Energi/strøm		18 719	14 930	16 000
Administrasjonskostnader		5 816	8 710	5 500
Sum kostnader		**444 053**	**992 102**	**572 153**
Driftsresultat		**282 580**	**-271 820**	**210 263**
Finansielle poster				
Renteinntekter		14 564	8 394	10 000
Rentekostnader		73 532	62 923	67 402
Netto finanskostnader		**58 968**	**54 529**	**57 402**
Resultat	3	**223 612**	**-326 350**	**152 861**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		143 501	75 920
Andre fordringer		4 219	4 127
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		448 365	426 235
Sum omløpsmidler		**596 084**	**506 282**
SUM EIENDELER		**596 084**	**506 282**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-570 560	-794 172
Sum egenkapital	**4**	**-570 560**	**-794 172**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	5	1 049 627	1 095 403
Sum langsiktig gjeld		**1 049 627**	**1 095 403**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 759	6 254
Leverandørgjeld		103 139	196 124
Påløpne renter		742	832
Annen kortsiktig gjeld		2 377	1 841
Sum kortsiktig gjeld		**117 017**	**205 051**
Sum gjeld		**1 166 644**	**1 300 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**596 084**	**506 282**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Liv Else Øvrebø Styreleder	Steinar Tjelta Styremedlem	Oleif Magnar Tjelta Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	0	30 000
Arbeidsgiveravgift	0	4 230
Sum personalkostnader	**0**	**34 230**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	39 666	37 615
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	55 104	557 440
6630 Vedlikehold uteområde	2 750	6 400
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	189	599
6780 Drifts- og serviceavtaler	27 604	19 062
Sum	**125 313**	**621 115**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**223 612**	**-326 350**
Opptak av lån	0	1 117 130
Avdrag på lån	-45 776	-681 709
Endring arbeidskapital	**177 836**	**109 072**
Omløpsmidler	**596 084**	**506 282**
Kortsiktig gjeld	**117 017**	**205 051**
Arbeidskapital	**479 067**	**301 231**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	-570 560	223 612	-794 172
Sum Egenkapital	**-570 560**	**223 612**	**-794 172**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av lånefinansiert renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold.. Lånet er fordelt på samtlige boligseksjoner. Sameiet har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre sameiets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Formål:	Renovering
Lånenummer:	**16368818090**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 117 130
Lånesaldo 01.01:	1 095 403
Avdrag i perioden:	45 776
Lånesaldo 31.12:	**1 049 627**
Saldo 5 år frem i tid:	761 057

Lånet er kun på boligseksjonene og er ikke sikret i pant.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	465 024	0	465 024
Innbetalt felleskostnader næring	0	26 660	26 660
Tillegg felleskostnader	136 584	0	136 584
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	98 364	0	98 364
Sum Inntekter	**699 972**	**26 660**	**726 632**
Kostnader			
Forretningsførerhonorar	20 652	1 476	22 128
Tilleggstjenester forretningsfører	12 753	886	13 640
Drift og vedlikehold	125 130	183	125 313
TV og/eller internett	96 568	0	96 568
Forsikringer	47 460	23 727	71 187
Kommunale avgifter	90 682	0	90 682
Energi/strøm	18 719	0	18 719
Administrasjonskostnader	5 428	388	5 816
Sum kostnader	**417 392**	**26 660**	**444 053**
Driftsresultat	**282 580**	**0**	**282 580**
Finansielle poster			
Renteinntekter	14 564	0	14 564
Rentekostnader	73 532	0	73 532
Netto finanskostnader	**58 968**	**0**	**58 968**
Resultat	**223 612**	**0**	**223 612**

Resultat og balanse med noter for Torggården Vel.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggården Vel

Styreleder	Liv Else Øvrebø (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Steinar Tjelta (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Oleif Magnar Tjelta (sign.)	25.03.2026

Informasjon fra styret

Om Torggården Vel

Torggården Vel ligger i Sola kommune og består av 14 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 987246928.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Liv Else Øvrebø
Styremedlem, Oleif Magnar Tjelta
Styremedlem, Steinar Tjelta
Varamedlem, Dennis Hermannsson
Varamedlem, Iselin Berg Johansen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 0 styremøter og behandlet 0 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:INGEN

HMS-arbeid:INGEN

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

Styrets planer fremover

Syret

Forsikringsavtale

Torggården Vel er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0006531575.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Torggården Vel tirsdag 16.06.2026 kl. 18:00 - Coop Mega møterom i 3. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Yvonne Cathrine Gausland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Dennis Hermannsson ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 7 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Yvonne Cathrine Gausland fra Bate Boligbyggelag.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret har fulgt opp renoveringen fremover må renoveringen fortsette med blant annet festene på takrenner

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styre godtgjørelse gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år. Styret godtgjøres med kr.14000 styret bestemme selv fordelingen

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 14000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Det er ingen på valg Alle som bor i sameiet må ta ansvar

Vedtak:
Dennis Hermannsson ble valgt til styreleder for ett år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

INGEN på valg Alle er ansvarlige for at det er et ansvarlig styre så still opp

Vedtak:
Iselin Berg Johansen og Steinar Tjelta ble valgt til styremedlem for ett år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Oleif Magnar Tjelta og Laila Marie Sande ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Dennis Hermannsson valgt for 1 år 2026

Styremedlem: Iselin Berg Johansen valgt for 1 år i 2026

Styremedlem: Steinar Tjelta valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Oleif Magnar Tjelta valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Laila Marie Sande valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Torggården Vel

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Yvonne Cathrine Gausland (sign.)	17.06.2026
Protokollvitne	Dennis Hermannsson (sign.)	18.06.2026

V E D T E K T E R

FOR

TORGGÅRDEN VEL

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn ... 3

1-1 Navn og opprettelse ... 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3

2 Rettslig råderett ... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 3

3-1 Rett til bruk ... 3

3-2 Enerett til bruk ... 4

3-3 Bygningsmessige arbeider ... 4

4. Parkering ... 5

4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 5

4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 5

4-3 Vedlikehold og kostnader ... 5

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5

5 Vedlikehold ... 5

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 7

6-1 Felleskostnader ... 7

6-2 Betaling av felleskostnader ... 7

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 8

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad ... 8

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 8

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 8

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 8

8 Styret og dets vedtak ... 8

8-1 Styret - sammensetning ... 8

8-2 Styrets oppgaver ... 8

8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 8

8-4 Representasjon og fullmakt ... 8

8-5. Forretningsfører ... 9

9 Årsmøtet ... 9

9-1 Myndighet ... 9

9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 9

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet ... 9

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
9-5 Møteledelse og protokoll 9
9-6 Stemmerett og fullmakt 9
9-7 Beslutninger på årsmøtet 10
9-8 Inhabilitet 10
10 Elektronisk kommunikasjon 10
11 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Torggården Vel. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.05.1991.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 15, bnr. 364 i Sola kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Balkonger

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at 884/1534 av grunneiendommen eies av boligseksjonen, mens 650/1534 eies av næringsseksjonen. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 60 døgn sammenhengende.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

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

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

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

(3) Næringsseksjonen har videre adgang til å sette opp halvtak og/eller solskjerming over næringsseksjonens fasader.

(4) Søppelskur utenfor trappehuset i 1. etasje kan benyttes av næringsseksjonen så lenge søppeldunk tilhørende boligseksjonene og næringsseksjonen kan plasseres i svalgang mellom trappehus og næringsseksjon i 1. etasje.

3-2 Enerett til bruk

(1) Eiere av boligseksjoner har sammen enerett til bruk av følgende deler av fellesareal:
   a. Trappehus mellom 2. og 3. etasje
   b. Heis
   c. Svalgang i 2. og 3. etasje.

(2) Eier av næringsseksjonen har alene enerett til bruk av følgende områder:
   a. Tilfluktsrom i underetasjen
   b. Teknisk rom i underetasjen

(3) Eneretten gjelder fra og med vedtakelse av disse vedtekter i 2020 og frem til 2050. Eneretten kan forlenges med nye 30 år. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygget og etter forutgående godkjennelse av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Dersom det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, må tiltaket fremlegges for årsmøtet og godkjennes med to tredjedels flertall.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer totalt 23 parkeringsplasser. Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser.

Av disse har hver seksjonseier én fast tildelt parkeringsplass beliggende utendørs. Fem seksjonseiere, herunder eier av næringsseksjon, har fast parkeringsplass i carport. Parkeringsplassene er oppmerket og følger seksjonsnummer.

Næringsseksjonen disponerer parkeringsplassene 1 og 2 og 14 - 18. Boligseksjonene kan bruke disse til gjesteparkering utenfor næringsseksjonenes åpningtider. (vedlegg 1, kart parkeringsplasser).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseiere kan bytte parkeringsplasser internt, men dog slik at alle seksjoner alltid har én fast parkeringsplass.

4-3 Vedlikehold og kostnader

Carportene vedlikeholdes og bekostes av de fem seksjonseierne med parkeringsplass her.

Øvrige parkeringsplasser er fellesareal, slik at kostnader til drift og vedlikehold av utvendige parkeringsplasser fordeles likt mellom seksjonseierne.

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet

- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og remontere disse ved fasadetiltak.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre

vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader for boligdelen skal fordeles likt mellom boligseksjonseierne. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader for boligdelen anses blant annet kostnader til:

- Kommunale avgifter for boligdel (vann og renovasjon)
- Vedlikehold og service av heis
- Tv og internett
- Strøm på fellesområdet
- Renhold
- Annet forbundet med drift og vedlikehold
- Styrehonorar

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter likt mellom boligseksjonene. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen. Herunder nevnes særskilt at:

- Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis, trappehus og utvendig fasade for 2. og 3. etasje, dekkes kun av boligseksjonene. Næringsseksjonen dekker vedlikehold av fasade i 1. etasje.
- Kostnader til drift og vedlikehold av carporter dekkes kun av de seksjoner med tildelt parkeringsplass i garasjen, se vedtektene pkt. 4.
- Næringsseksjonen mottar og dekker egen regning for kommunale avgifter.

For kostnader som er felles for bolig- og næringsdel belastes boligdelen med 2/3 og næringsdelen med 1/3.

Næringsseksjonen skal betale 1/15 av administrasjonskostnader, inkl. forretningsførerhonorar, porto, bank o.l.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styrelederen 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 fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Elektronisk kommunikasjon

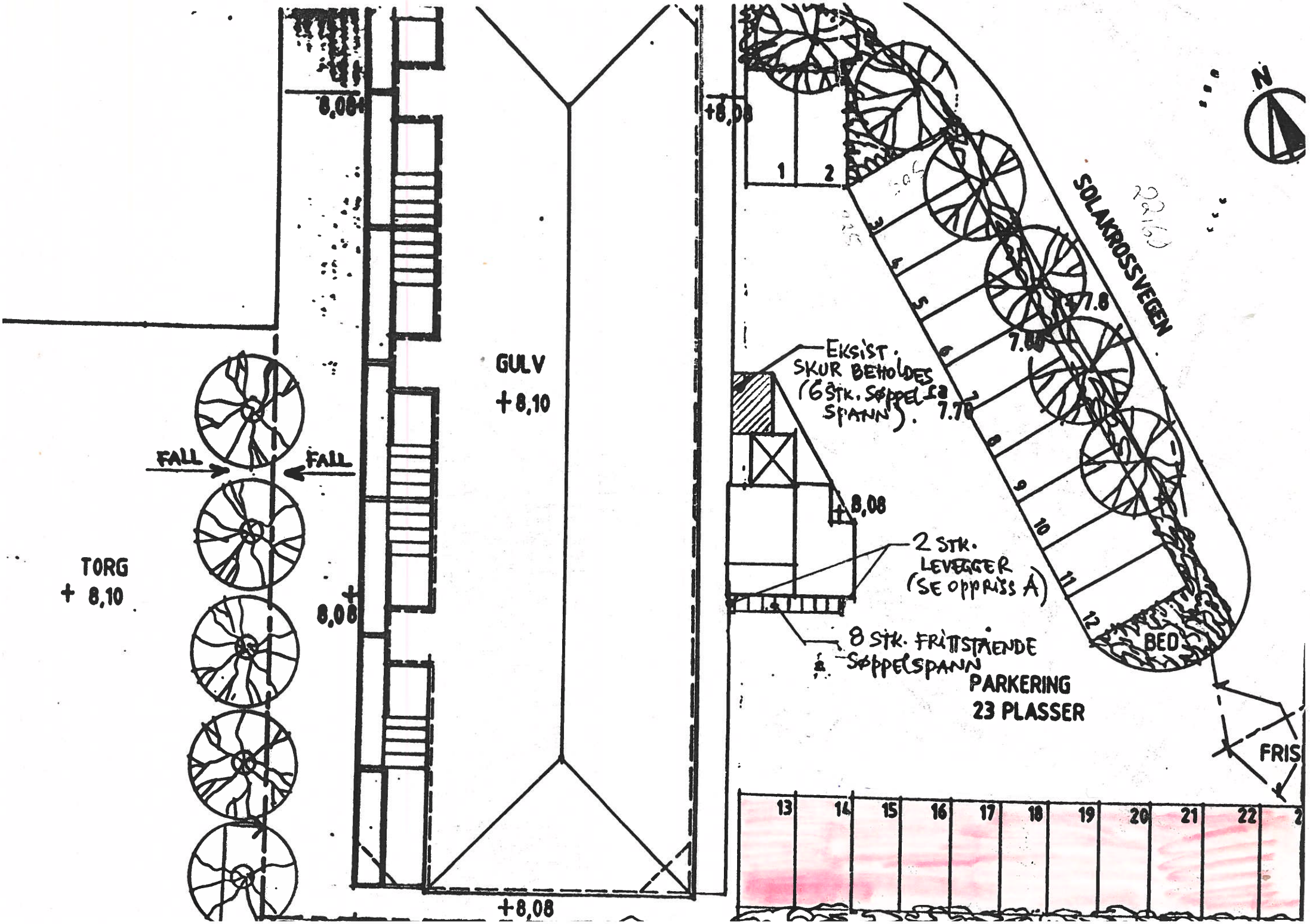
Styret kan velge å benytte elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

11 Mindretallsvern

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


8,08
GULV
+8,10
FALL
FALL
TORG
+ 8,10
8,08
+8,08
+8,08
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
SOLAKROSSVEGEN
EKSIST. SKUR BEHOLDES (6 STK. SØPPEL I SPANN).
7.8
7.8
7.7
8,08
2 STK. LEVEGGER (SE OPPRISS A)
8 STK. FRITTSTÅENDE SØPPELSPANN
PARKERING
23 PLASSER
BED
FRIS
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
N

Husordensregler for torggården

Beboerne plikter å følge bestemmelser i husordenen, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelse Av bestemmelsene.

Ordensregler for fellesarealene.

Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealene samt parkeringsplassene, og sørge for at de etterlates i god stand.

Det er lov å plassere blomster, sykler, vogner og lignede i svalgangen utenfor leiligheten, men disse må ikke sperre adgangen, eller være til sjenanse for noen av beboerne. Vis hensyn ved lek og sykling i gården.

Inngangsdøren i 1.etg. Skal alltid være låst.

Beplanting må skjermes så vel sommer som vinter

Det er streng forbudt å ta snarveier over bedene/ hekk

Fellesområdene må ikke benyttes som lagerplass uten godkjenning av styret.

Regler om ro i leilighetene.

Det skal være ro i leilighetene, svalgang, heis, og trappehus kl. 23:00 mandag til torsdag og søndag

Og kl. 00:00 fredag og lørdag

Renhold

Generelt renhold av trappehus og heis blir av en frivillig person i en av boenhetene, mot en reduksjon av fellesutgifter, summen blir diskutert på årsmøtet og blir enig om sum. Ved tyngre renhold skal dette utføres på dugnad.

Utkjøring av boss-spann og generelt renhold av fellesområdet ute, blir utført av en frivillig person i en av boenhetene, mot en reduksjon av fellesutgifter, summen blir diskutert på årsmøtet og blir enig om sum. Ved tyngre renhold skal dette utføres på dugnad.

Dyrehold.

Ved dyrehold av katt, hund og reptiler, skal dette godkjennes av styret. Styret kan ikke avises en slik forespørsel, uten at det finnes rimelig grunn.

Båndtvang gjelder i gården.

Dyret/dyrene skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Ved gjentatte skriftlig klager, vil styret kunne forlange at dyret/dyrene blir omplassert.

Førerhund og tjenestehund har forrett ved konflikter (dyret vil ikke bli fjernet)

Nøkler

Hoved døren til alle leiligheter skal av sikkerhet messige grunner kunnes åpnes med hovednøkkel.

Hovednøkkel skal kun benyttes i nødssituasjoner, eller ved tilstedeværelse eller skriftlig og signert tillatelse av leilighetens eier. Hvis leiligheten er leid ut, er det kun ved tilstedeværelse eller skriftlig og signert tillatelse av leietakeren, at nøkkelen kan brukes.

Styreformann vil oppbevare en nøkkel, i tillegg vil falken oppbevare en nøkkel for nødssituasjoner og lignende.

Parkering.

Det er en oppstillingsplass for hver leilighet, som er markert med leilighets nummer.

Ved parkering av flere biler, eller gjeste parkering er dette på siden ved trappehus 2stk parkeringsplasser. Det er også parkering i Coop sitt parkeringshus.

Det er ikke lov å parkere på andre beboeres parkeringsplasser uten tillatelse.

Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning (skilt på trappehus)

Mer info i §23 og24

Problemløsning/ tvister

Ved støy sjenanse, andre former for sjenanse eller brudd på regelverket, bør dette først prøves løst ved muntlig kontakt mellom partene. Hvis dette ikke fører frem kan dette klages inn til styret.

Alvorlige brudd på regelverket, eller gjentatte brudd på regelverket skal varsles til styret.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 364, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	1124	Sola
Adresse:				
Veiadresse:	Solakrossvegen 26, gatenr 6470	**Grunnkrets:**	502	Solakrossen
(fra bruksenhet)	4050 Sola	**Valgkrets:**	1	Sentrum
		Kirkesogn:	6070701	Sola
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.05.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	66/1 534
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 620,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	23.05.1991	Avgiver	1124/15/364	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1124/15/364/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solakrossvegen 26	H0202	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	682,0	Rammetillatelse:	23.04.1990
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 008,0	Igangset.till.:	01.11.1990
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	703,0	Ferdigattest:	22.04.1992
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 711,0	Midl. brukstil.:	13.05.1991
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	12244975			Antall etasjer:	4

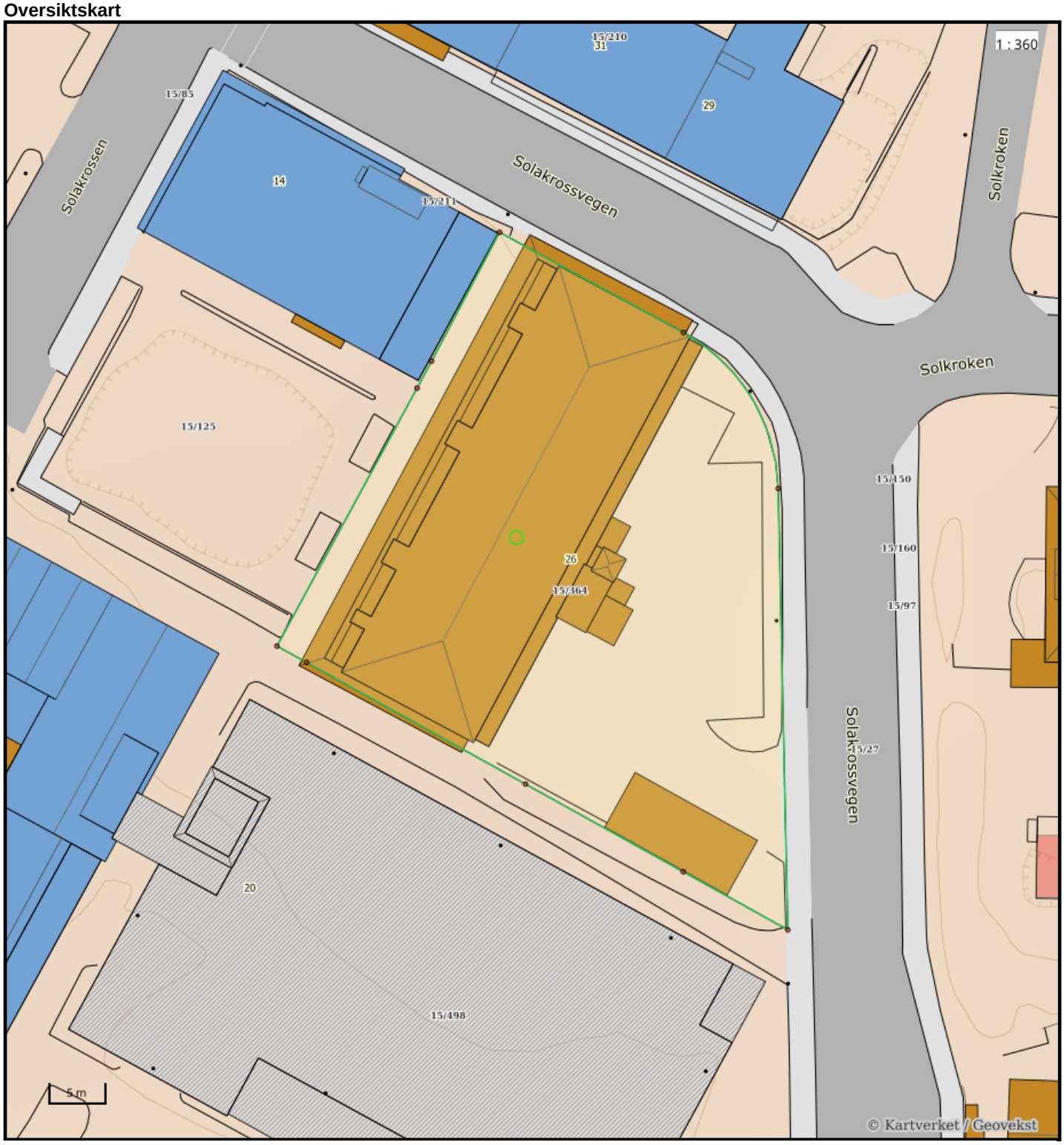
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01			110,0	110,0			
H01			593,0	593,0			
H02	7	504,0		504,0			
H03	7	504,0		504,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

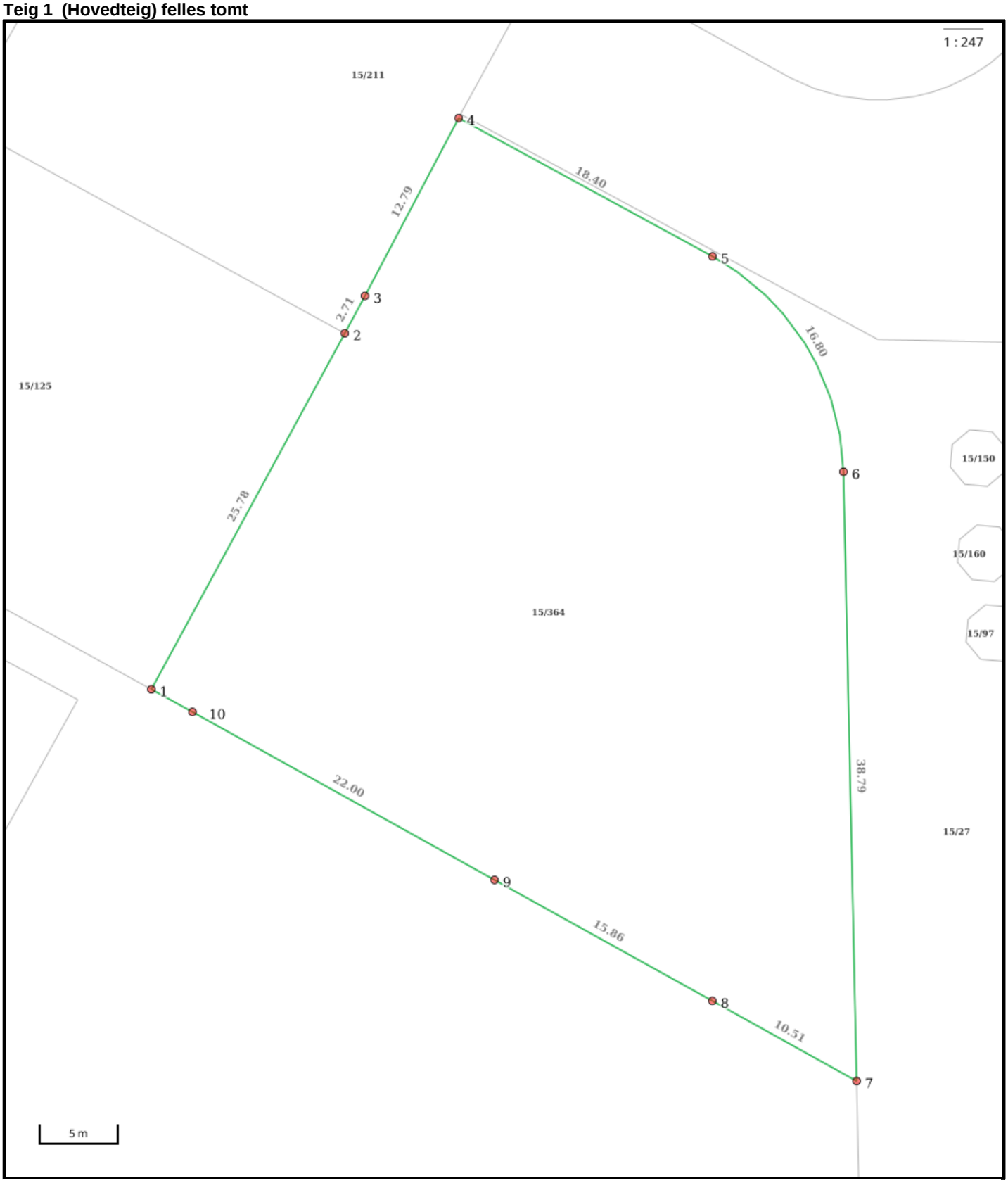
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 620,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 532 073,61	306 805,89	25,78m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 532 097,28	306 816,11	2,71m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 532 099,77	306 817,18	12,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 532 111,58	306 822,10	18,40m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 532 104,26	306 838,98	16,80m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 532 091,36	306 848,52	38,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 532 052,81	306 852,84	10,51m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 532 057,07	306 843,23	15,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 532 063,49	306 828,73	22,00m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 532 072,41	306 808,62	2,98m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Solakrossvegen 26, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 15/364/0/6
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000

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)

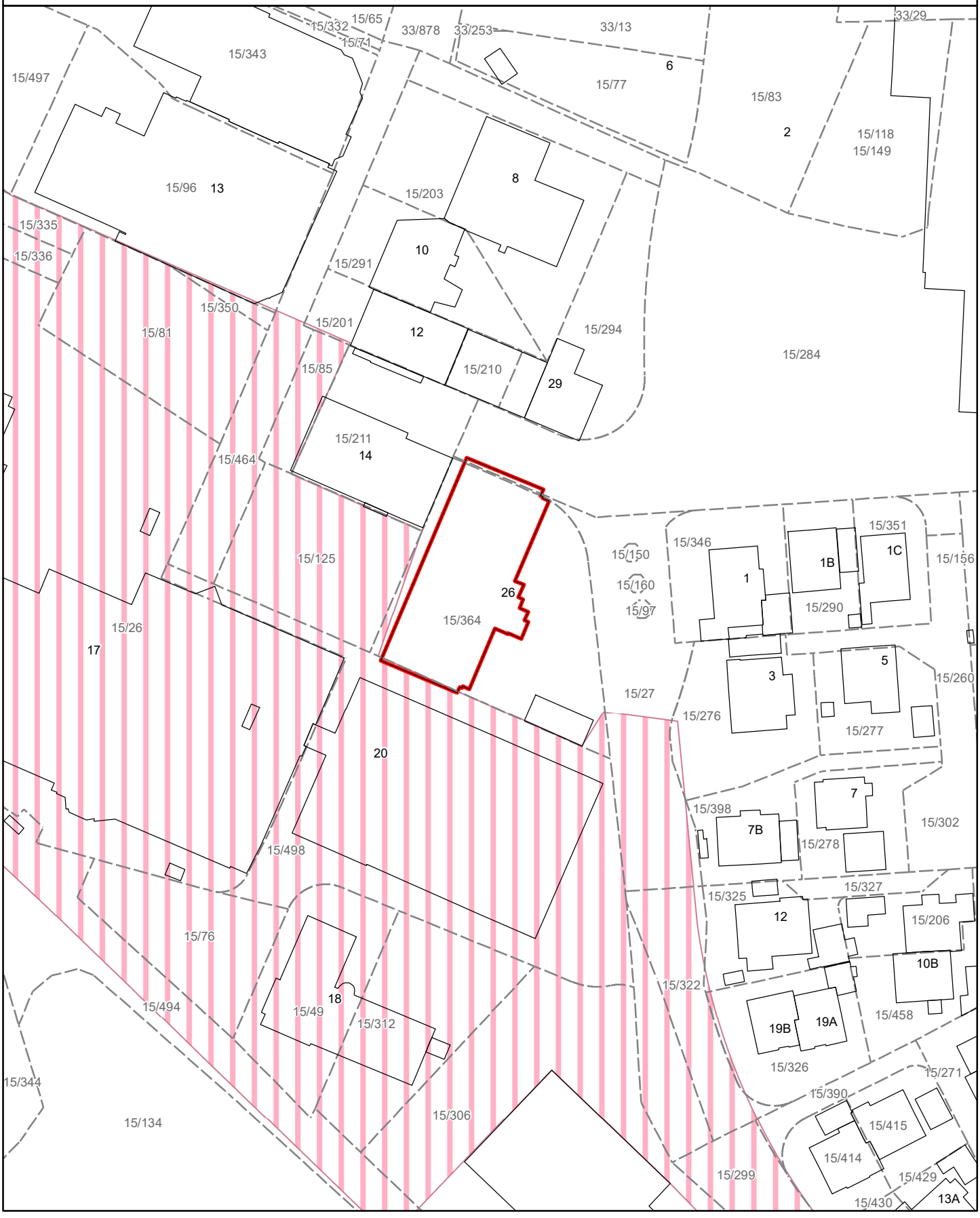


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Solakrossvegen 26, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 15/364/0/6
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202408,202409
Ikrafttredelsesdato:



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	**Gårdsnr**	15	**Bruksnr**	364	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	6
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	1619.86 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Areal	1619.86 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	1619.86 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0442
Navn	Områderegulering for Sola Sentrum
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/31/2013 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0442.pdf
Delarealer	
Areal	0.61 kvm
Feltnavn	B/F/K1
Rparealformal	1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor
Areal	1088.7 kvm
Feltnavn	B/F/K3
Rparealformal	1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor
Areal	223.17 kvm
Feltnavn	Friområde
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	183.17 kvm
Feltnavn	Gangveg
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	124.21 kvm
Feltnavn	Gang-/sykkelveg
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202408
Navn	Detaljregulering for Solakrossen 15, 17 m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202408

Navn	Detaljregulering for Solakrossen 15, 17 m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202409
Navn	Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

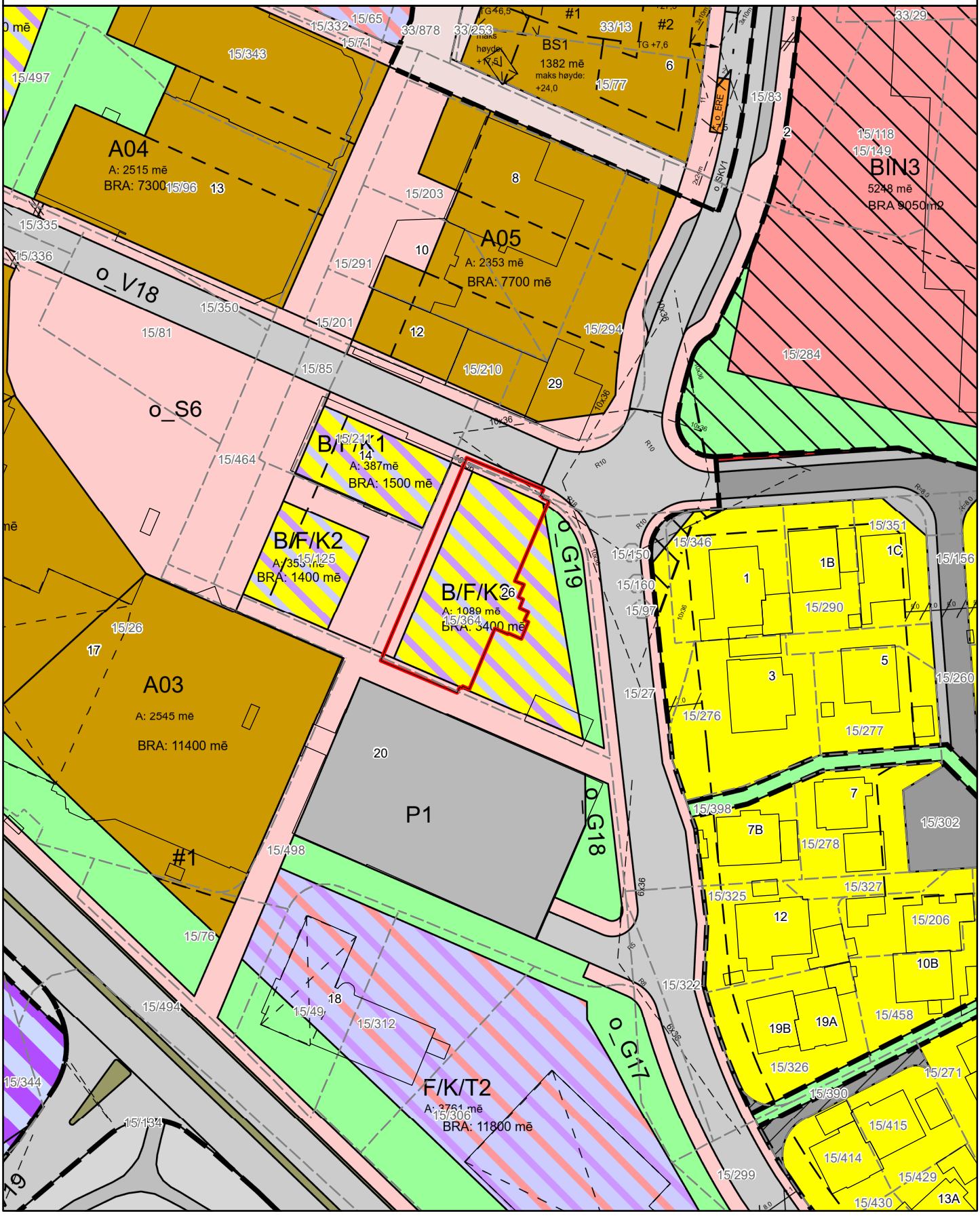
Areal

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Solakrossvegen 26, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 15/364/0/6
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0442
Ikrafttredelsesdato: 31.10.2013

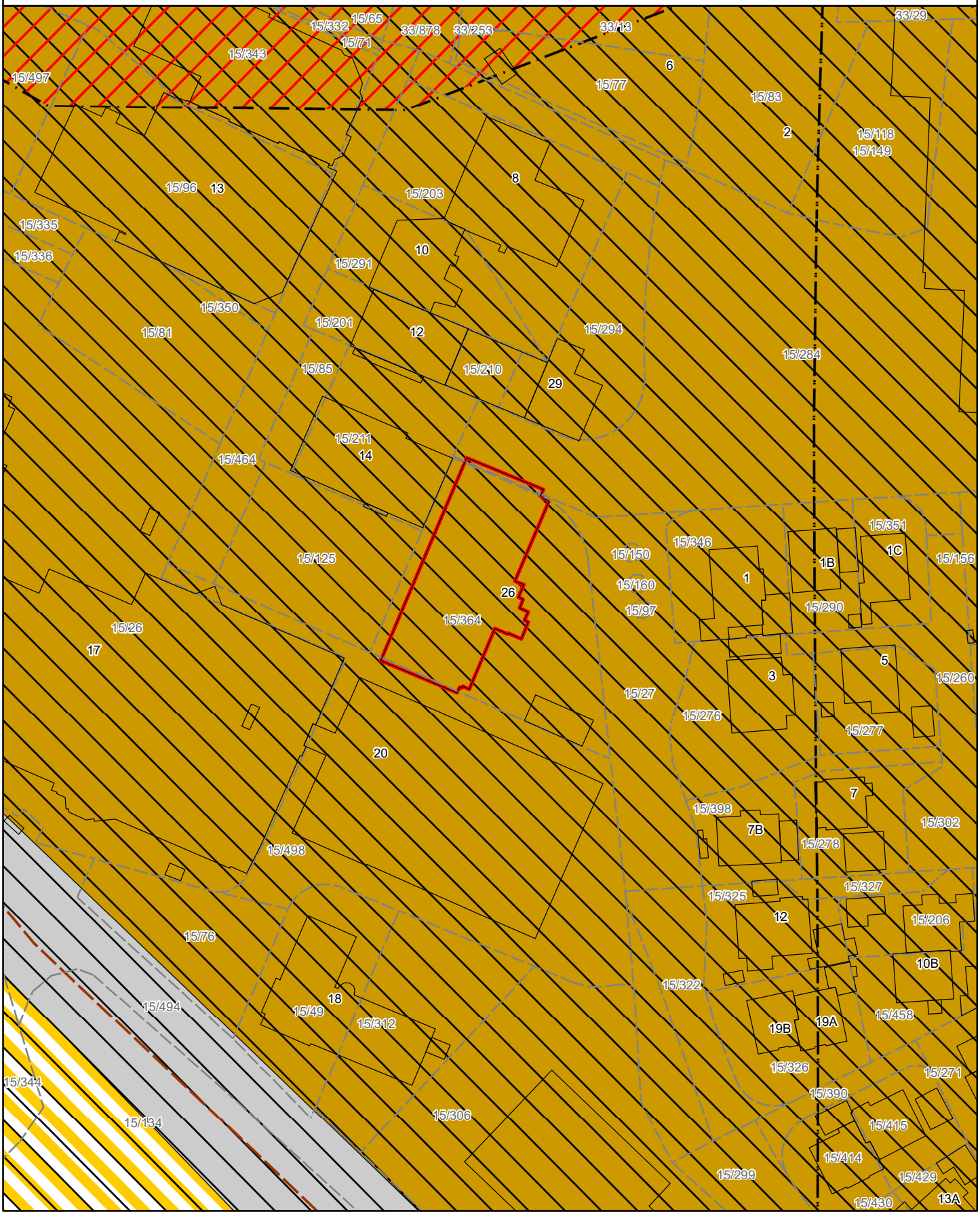


Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:	Solakrossvegen 26, 4050 SOLA		
Gnr/Bnr:	15/364/0/6		
Dato:	2026-06-12	Planident:	202201
Målestokk:	1:1,000	Ikrafttredelsesdato:	28.9.2023



(Kommune)

SOLA

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Selmer Fürihdmen A/S

Byggherre (navn, adresse)

Nils Johs. Østerhus

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	15	364		

Deres søknad	Dato 30/1-90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Forretninger/leiligheter		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato	Saksnr. 196/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Med henvisning til skriv dat. 9.4.92 fra Anleggsleder Asbj. Hegreberg utstedes ferdigattest for bygget.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sola	22/4-92	Svein A. Anders

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Selmer A/S v/Hegreberg	Pb 409 4001 Stavanger
☐ andre	Nils Johs Østerhus	Fiskehodsvegen 7 4052 Røyneberg

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Sola

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Selmer Fuglehaven Rog 1/5 55
Tanke Svilandsgt
4009 Stavanger

Byggherre (navn, adresse)
Nils Johs. Østerhus
Fiskeholmvegen 7
4052 Røyneberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	15	364		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
30/1-90	Nybygg	Forretning/leilighetsbygg

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
		196/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 2 og 3 etg.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Rapport brannalarmer må innsendes. Sivilforsvarets godkjennelse må innhentes.
Glassfelt i trapperom mot øst skal ha brannklasse minst B30. jf. byggetillatelsen.
Dører i trapperom må kunne åpnes i rømningsretning uten bruk av nøkkel.
Alle trapperomsdører må skiltes med skilt som viser brannklassen.
Ventilasjonsrør fra heismaskinrom må brannsikres.
Dører til leilighetene må brannklassifiseres.
Betongutsparing mellom balkong og trapperom må tettes.
Kabelgjennomføring i kjeller mot transformatorrom må brannsikres.
Brannceller begrensende byggets på loftet må føres til ubrennbar taktekking. jf. veiledning til byggeforskrift 1987

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
For bygget tas i bruk

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Sola 13/5-91	Svein A. Anderse
Dato	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

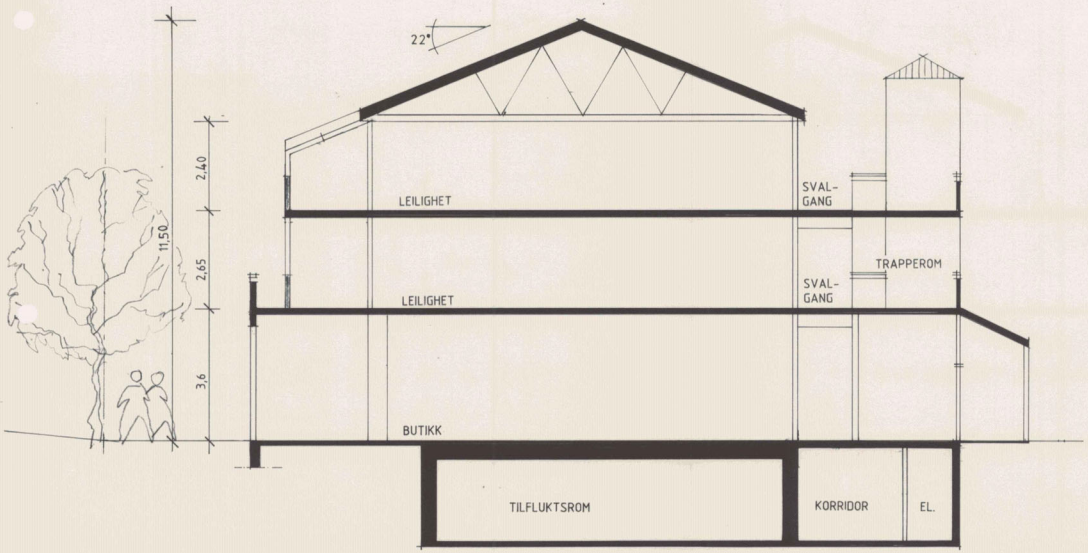


FASADE MOT SØR



15

FASADE MOT NORD



SNITT A-A

Teknisk etat
Sola
22 MARS 1990
A.nr
J.nr

REV.			
3	ENDRET FASADE MOT SØR	SR	22.3.90
2	REDUSERT TAKVINKEL TIL 22°, ENDRET HEIS/TRAPP	SR	16.3.90
1	DIVERSE ENDRINGER	SR	12.2.90

Selmer-Furuholmen Rogaland a.s

Tanke Svilandsgt. 55. Postboks 409. 4001 Stavanger. Tlf. (04) 521090

NILS JOHS. ØSTERHUS
SELMER FURUHOLMEN ROGALAND A.S

TORGGÅRDEN

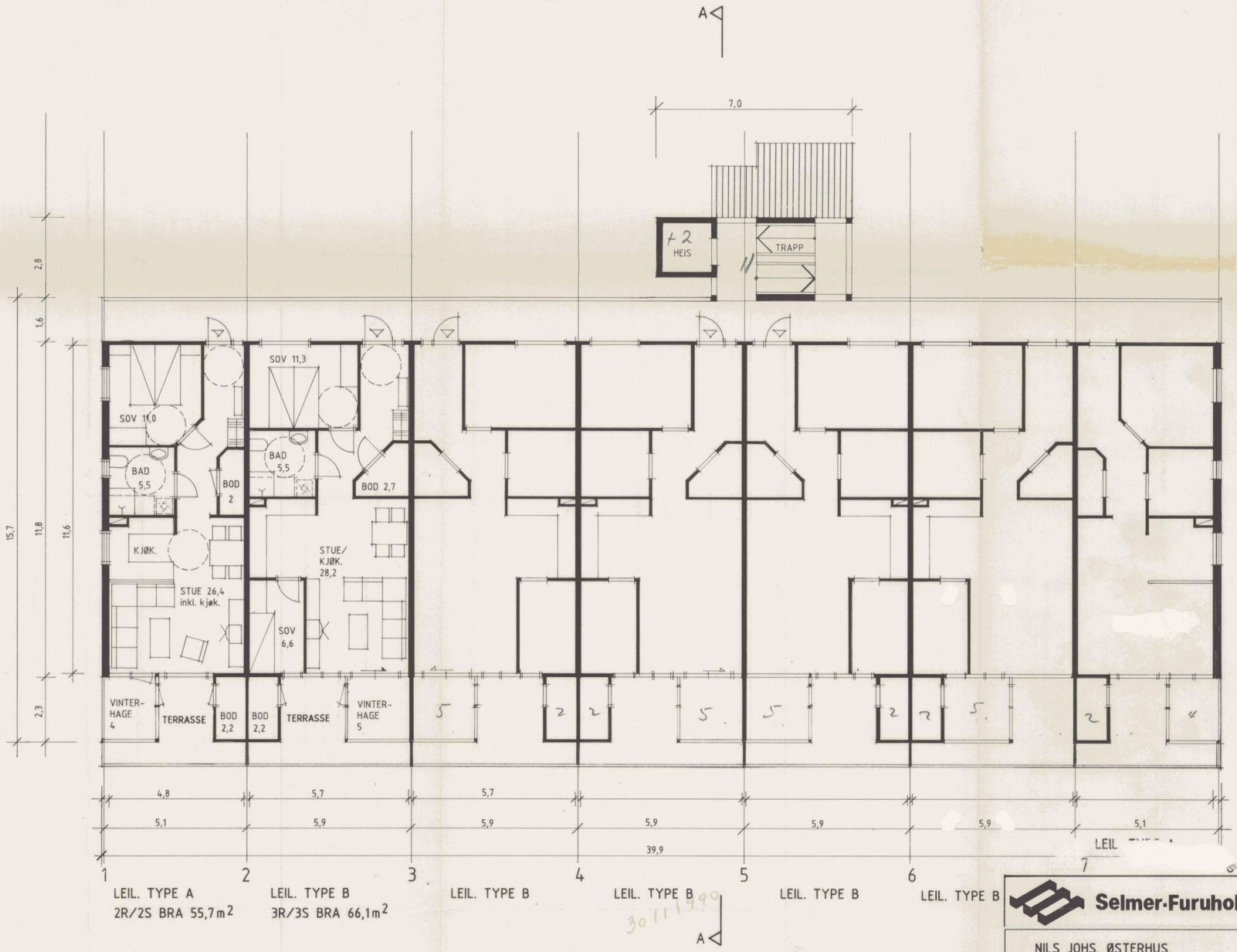
SNITT. FASADER SØR & NORD

MÅL	1 : 100
SAKSBEH.	SR
PROSJ.L.	BA
DATO	26.1.90
PROSJ.NR.	31935
TEGN.NR.	106 - 3

Asplan Stavanger
Sandvigå 24, N-4001 Stavanger
Tlf.: (04) 53 00 80 – Telefax: (04) 53 33 29

asplan

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Teknisk etat
Sola
22 MARS 1990
A. nr
J. nr

2	ENDRET HEIS
REV. 1	DIV. ENDRINGER

SR 16.3.90
SR 22.2.90

Selmer-Furuholmen Rogaland a.s

NILS JOHS. ØSTERHUS

TORGGÅRDEN

PLAN 2. ETG.

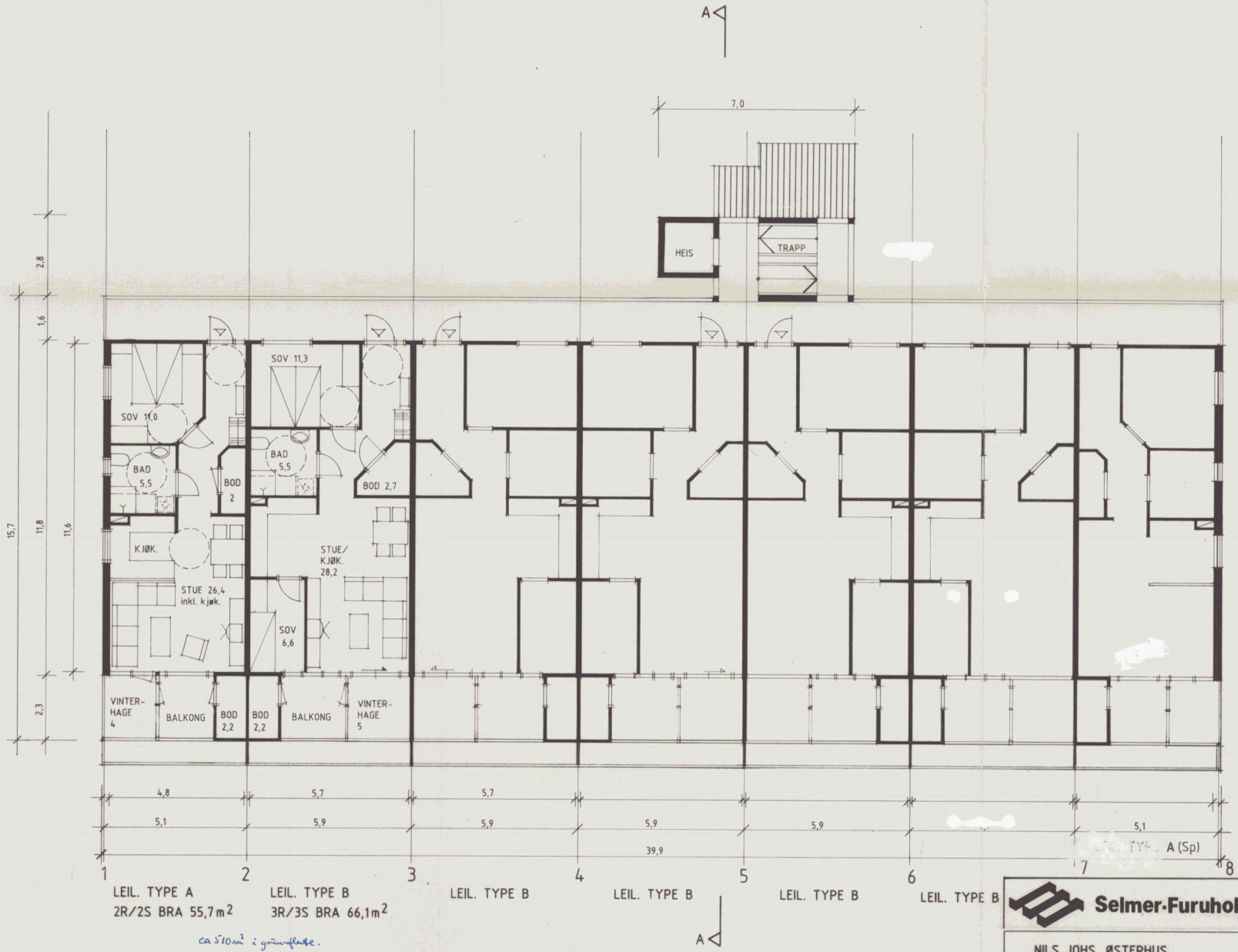
MÅL	1 : 100
SAKSBEH.	SR
PROSJ.L.	BA
DATO	26.1.90
PROSJ.NR.	31935
TEGN.NR.	102 - 2

Asplan Stavanger
Sandvigå 24, N-4001 Stavanger
Tlf.: (04) 53 00 80 – Telefax: (04) 53 33 29

asplan

39,90 × 11,8 = 470,82
39,50 × 11,6 = 458,20
÷6×0,2×11,6 = ÷ 13,9 vegger
+ 47,- Bodør
+ 13 heis mm
504 (OK m/Sol. i h.t. GAB)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ca 510m² i grønnflate.

11,8×39,9 = 470m² : 7 = 67m² grønnflate m/trad. vinterhage + 6 × 78m² pr. leilighet.

N

Teknisk etat
Sola
22 MARS 1990
A.nr J.nr

REV. 2 ENDRET LEIL.TYPER SR 22.3.90
REV. 1 ENDRET HEIS SR 16.3.90

Selmer-Furuholmen Rogaland a.s

NILS JOHS. ØSTERHUS

TORGGÅRDEN

PLAN 3. ETG.

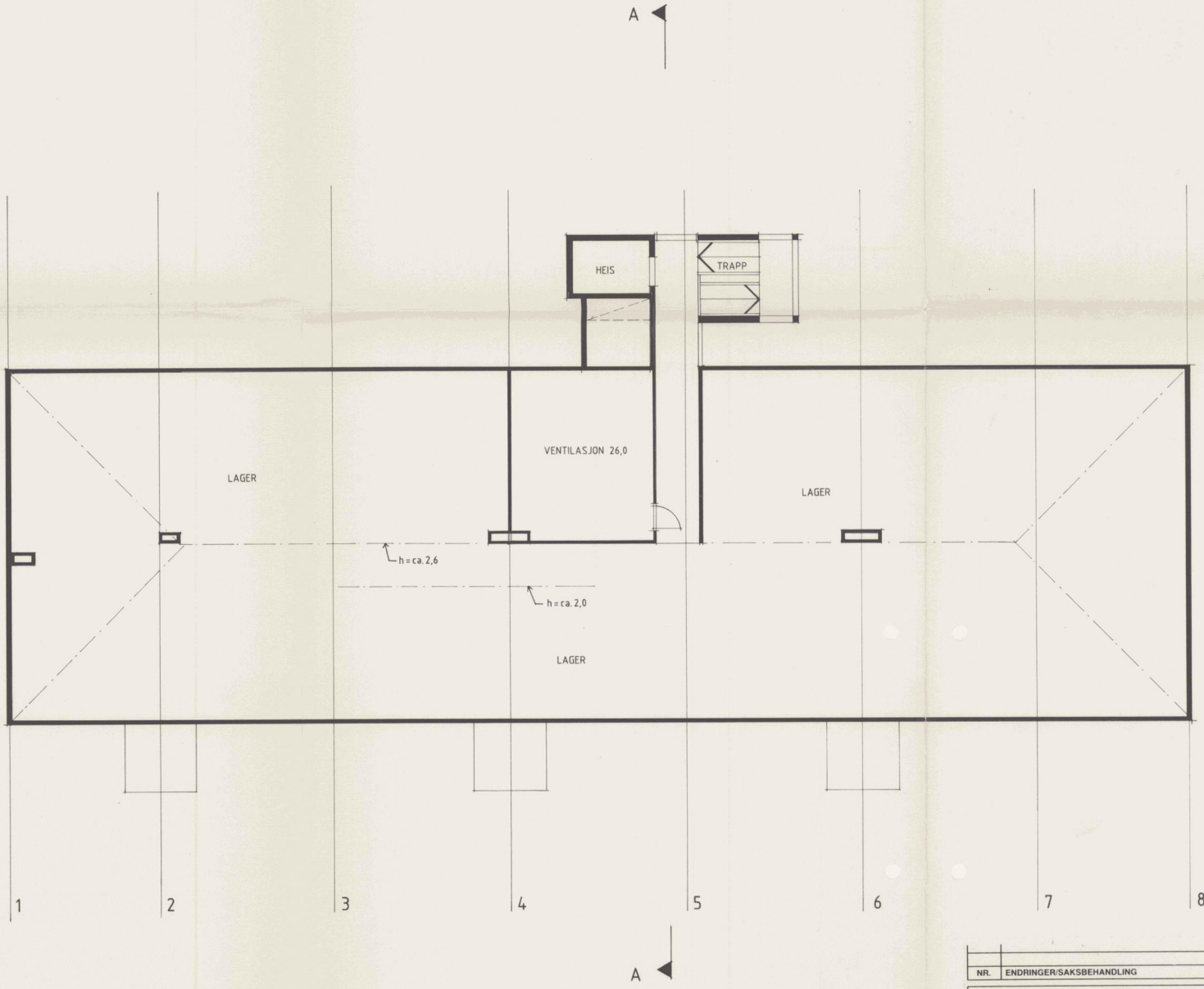
MÅL	1 : 100
SAKSBEH.	SR
PROSJ.L.	BA
DATO	26.1.90
PROSJ.NR.	31935
TEGN.NR.	103 - 2

Asplan Stavanger
Sandvigå 24, N-4001 Stavanger
Tlf.: (04) 53 00 80 – Telefax: (04) 53 33 29

asplan

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Teknisk etat
Sola
3 1 JAN. 1990
Ä. nr
J. nr

NR.	ENDRINGER/SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO

NILS JOHS. ØSTERHUS
SELMER FURUHOLMEN ROGALAND A.S

TORGGÅRDEN

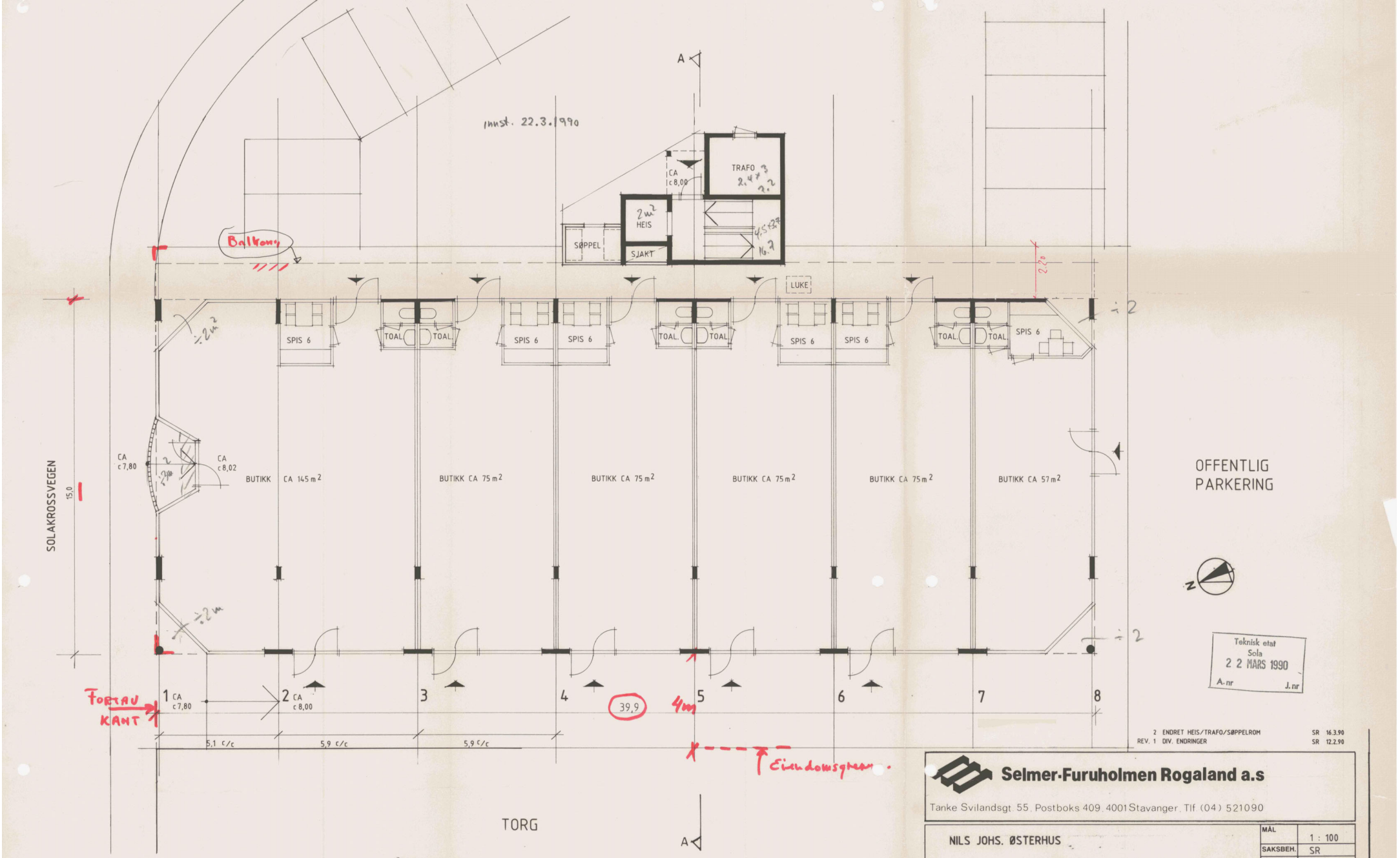
LOFT

MÅL	1 : 100
SAKSBEH.	SR
PROSJ.L.	BA
DATO	26.1.90
PROSJ.NR.	31935
TEGN.NR.	104

Asplan Stavanger
Sandvigå 24. N-4001 Stavanger
Tlf.: (04) 53 00 80 – Telefax: (04) 53 33 29

asplan

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Teknisk etat
Sola
22 MARS 1990
A.nr J.nr

39,9 × 15 = 598,5
÷ 105 × 0,2 = 20,- deggar
578,5 bütikkar
+ 26 trafo/trapp
604,-
÷ 8 ÷ 3 = 597 OK

REV.		
2	ENDRET HEIS/TRAFO/SØPPELROM	SR 16.3.90
1	DIV. ENDRINGER	SR 12.2.90

Selmer-Furuholmen Rogaland a.s
Tanke Svilandsgt. 55. Postboks 409. 4001 Stavanger. Tlf (04) 521090

NILS JOHS. ØSTERHUS

TORGGÅRDEN

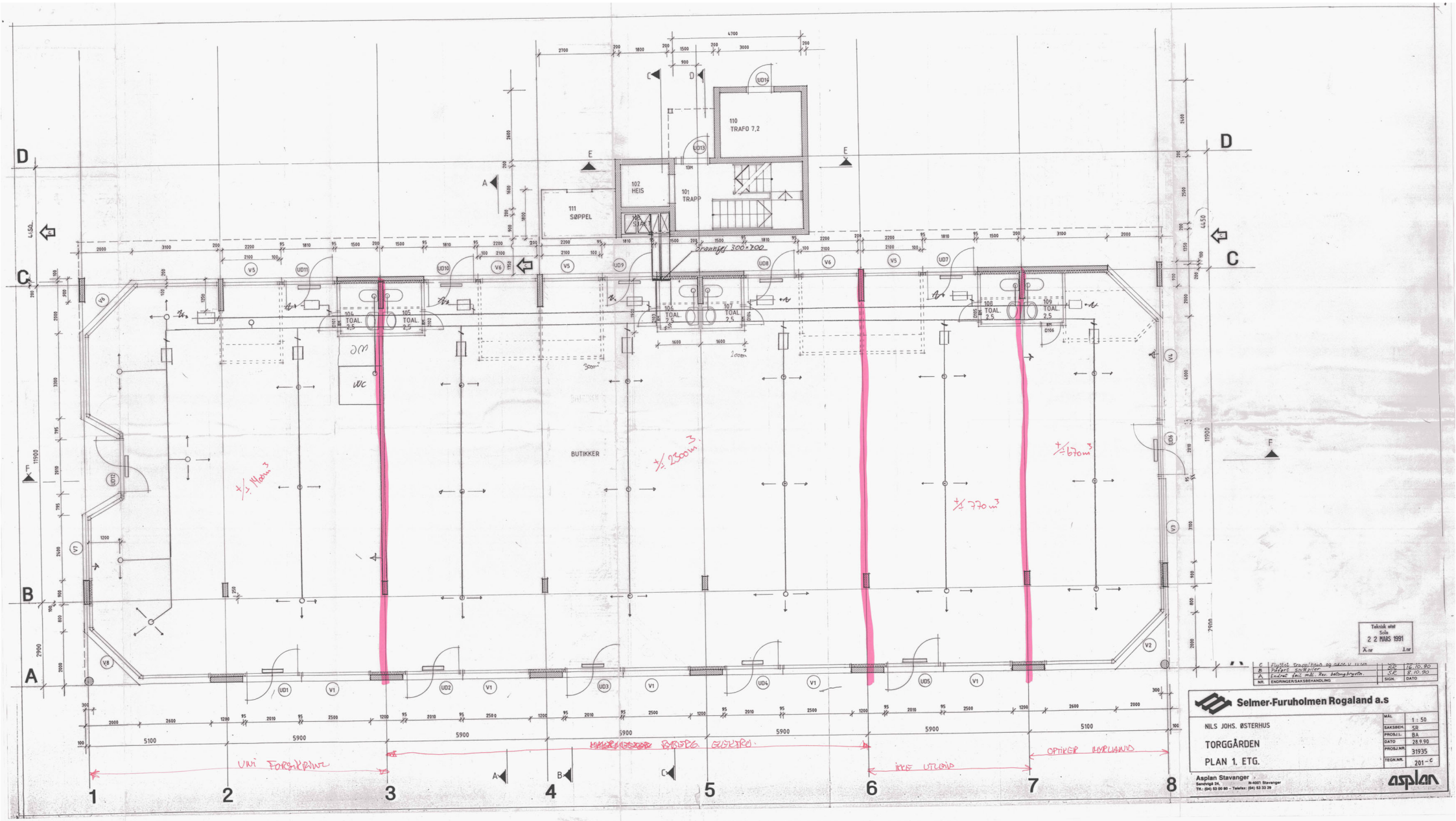
PLAN 1. ETG.

MÅL	1 : 100
SAKSBEH.	SR
PROSJ.L.	BA
DATO	26.1.90
PROSJ.NR.	31935
TEGN.NR.	101 - 2

Asplan Stavanger
Sandvigå 24, N-4001 Stavanger
Tlf.: (04) 53 00 80 – Telefax: (04) 53 33 29

asplan

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Teknisk etat
Oslo
22 MARS 1991
K.nr
J.nr

NR	ENDRINGER/SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO
C	Flytting trappehus og akse V. tunn	SR	16.10.90
B	Diverse endringer	SR	11.10.90
A	Endret iht. mål. Rev. betongbryst.	SR	8.10.90

Selmer-Furuholmen Rogaland a.s

NILS JOHS. ØSTERHUS

TORGGÅRDEN

PLAN 1. ETG.

MÅL	1 : 50
SAKSBEH.	SR
PROS.L.	BA
DATO	28.9.90
PROSJ.NR.	31935
TEGN.NR.	201 - C

Asplan Stavanger
Sendvigå 34, N-4001 Stavanger
Tlf.: (04) 53 00 80 – Telefax: (04) 53 33 29

asplan

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Doknr: 2769 Tinglyst: 11.04.1991 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
11 APR. 1991
SORENSKRIVEREN
I JÆREN
Dagboknr.: 2769

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 15 bnr. 364 i Sola kommune gir med dette Sola Elektrisitetsverk rett til å sette opp og ha stående en transformatorkiosk med jordkabler på min eiendom.

Sola Elektrisitetsverk skal også ha rett til senere å foreta nødvendig tilsyn, vedlikeholds- og reparasjons-arbeid på anlegget.

Denne erklæring kan tinglyses.

Sola 03.04.91

Nils Johs Pedersen

eier av gnr. 15 bnr. 364

Til vitterlighet:

1. Turid Eliassen

2. Reidar Siland

enova

Energiattest



Adresse **Solakrossvegen 26, 4050 SOLA**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322077**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12244975**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **364**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **127,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **117,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 754 kWh**



Solakrossvegen 26, 4050 SOLA

Detaljering

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

Solakrossvegen 26, 4050 SOLA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.