

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kastanjevegen 37
4051 SOLA
Gnr./Bnr.: 32/952
Seksjonsnr. : 1
Sola kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 73 m²

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.03.2025

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2025
Referansenummer	15068902
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0029
Hjemmelshaver/selger	Fredrik Kjørmo Kraakevik
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Fredrik Kjørmo Kraakevik
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	28.03.2025 14:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kastanjevegen 37
Postnummer/sted	4051 SOLA
Kommune	1124 - Sola
Gnr./Bnr.:	32/952
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 160 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2008		

Byggemåte

Leilighet.

Tomt opparbeidet med asfaltert vei, steinheller, diverse beplantninger, plenareal, platting på terreng, lekeplass og parkering på felles biloppstillingsplass. Leiligheten har egen inngang.

Leilighetsbygg oppført i 2008

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Balansert ventilasjon. Utgang fra stue til terrasse. Leiligheten disponerer 1 utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etg	66	7		73	27
	gang, bod, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	utebod			terrasse
SUM	66	7		73	27
Total bruksareal: 73 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 62 m² P-ROM og 4 m² S-ROM.


Rapport

Våtrom


Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
2 sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,1%, temperatur 23 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Fallforhold (gulv)

Det registreres stedvis motfall rundt sluk etter vanntest i dusjsonen. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak vurderes ved behov.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Belegg mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, fliser i entré.
Gulvvarme i alle rom unntatt soverom og bod.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Innerdører

Enkelte innerdører bærer preg av bruksslitasje. Overflatebehandling/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1 etg

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.
Opplegg til sentralstøvsuger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.
--	---	---

	TG 2 Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
--	----------------------	--

	TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	----------------	---

Radon

	TG 2 Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
--	------------	--

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn på termiske skader:nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år:nei

Forekommer det at sikringer løses ut:nei


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget:nei


Fungerer hvitevarer som følger boligen:ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang.

	TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	---	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

 Vinduer | Glass på 1 vindu i stue er sprukket. I følge huseier blir dette byttet.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til markterrasse på ca 27 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Fundamenter


 Fundamenter | Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

 **TG 2** Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler) | Overflatebehandlingen av terrassen er slitt og trenger fornying. Omanget tilsier ikke skader ut over det kosmetiske. Overflatebehandling vurderes ved behov.

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur i betong.
Plate på mark.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Grunnmur

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent


Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drepsrør.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr:ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner:nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier:ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,38 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist tegninger datert 07.05.2007

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.12.2024 arbeidene gjelder målerbytte

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 20.03.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Sluket ved toalett]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Fukt i tiliggende konstruksjoner - [Fuktmåling]



Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - [Terrasse gulv]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250029	
Adresse	Kastanjevegen 37			
Postnr.	4051	Sted	SOLA	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 4 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalensr	29208832	
Selger 1 Fornavn	Fredrik	Etternavn	Kjørmo Kraakevik	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Har byttet ut gammel uponor sentral og 3 gamle termostater med ny sentral med 3 nye termostater. Termostater er plassert på bad, i gang og stue. Arbeidet ble gjort av undertegnede, i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar Ikke aktuelt

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar Potensielt fremtidig ladestasjoner på plass

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Har vært mistanke om mus som evt har gått oppunder kledning, men har vært gjort tiltak i ettertid, og har ikke hørt noe siden

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

Nei Ja Kommentar Skjeggkre i aktuell leilighet

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

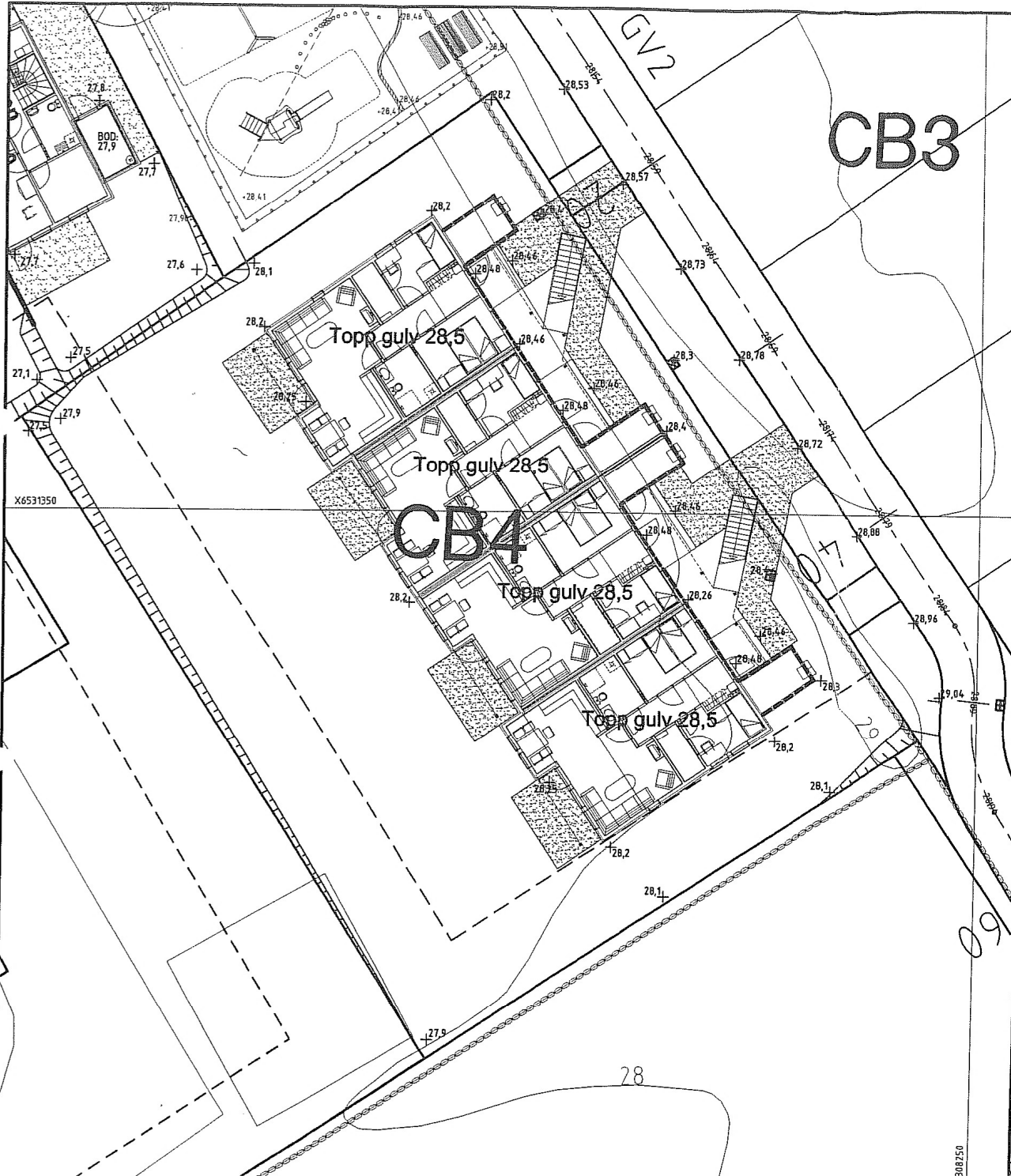
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



GRUS



SKRÅNING



OPPHEVET KLEDNING
(OPPSTØP, FRONTEXPLATE E.L.)



PROSJEKTERTE HØYDER



SANDFANGKUM

REV	DATO	SIGN	ERSTATNING - ENDRING
MÅLESTOKK			
1:200		BLOCK WATNE AS	
DATO	22.12.06	SKADBERG SØR, DELFELT C	
PROSJ.LEDER	TK	TEKNISK PLAN	
SAKSBEHANDLER	SM	TOMTEPLAN CB4	
GODKJENT			
Norconsult			PROSJ.NR 1006

D-1

300250

7 MAI 2007



Pkt	X	Y
1	6531339 754	308240 156
2	6531334 444	308232 376
3	6531337 913	308230 008
4	6531337 292	308229 100
5	6531339 797	308227 390
6	6531340 417	308228 298
7	6531343 938	308225 895
8	6531343 318	308224 987
9	6531348 369	308221 539
10	6531348 989	308222 447
11	6531352 511	308220 043
12	6531351 891	308219 135
13	6531354 395	308217 425
14	6531355 015	308218 334
15	6531358 484	308215 966
16	6531363 795	308223 746
17	6531370 585	308198 517
18	6531372 580	308202 236
19	6531371 875	308202 614
20	6531372 726	308204 200
21	6531364 619	308208 550
22	6531361 773	308203 245
23	6531365 625	308190 965
24	6531367 620	308194 683
25	6531366 915	308195 062

26	6531367 766	308196 648
27	6531359 659	308200 997
28	6531356 813	308195 692
29	6531360 665	308183 412
30	6531362 660	308187 131
31	6531361 955	308187 509
32	6531362 806	308189 095
33	6531354 699	308193 445
34	6531351 853	308188 140
35	6531355 705	308175 860
36	6531357 700	308179 578
37	6531356 996	308179 957
38	6531357 846	308181 543
39	6531349 740	308185 892
40	6531346 894	308180 587
41	6531350 746	308168 307
42	6531352 741	308172 026
43	6531352 036	308172 404
44	6531352 887	308173 990
45	6531344 780	308178 340
46	6531341 934	308173 035
47	6531345 786	308160 755
48	6531347 781	308164 473
49	6531347 076	308164 852
50	6531347 927	308166 438
51	6531339 820	308170 787
52	6531336 974	308165 482

Koordinater for bygg er satt ut med tegninger fra
 Block Watne AS
 Felt CB4 Tegn 100 Rev E 13.12.06
 Felt CB5 Tegn 100 Rev B 03.08.06

Entreprenøren må kontrollere innbyrdes avstand, mål og vinkler
 (fra gjeldende hustegning) før bygging

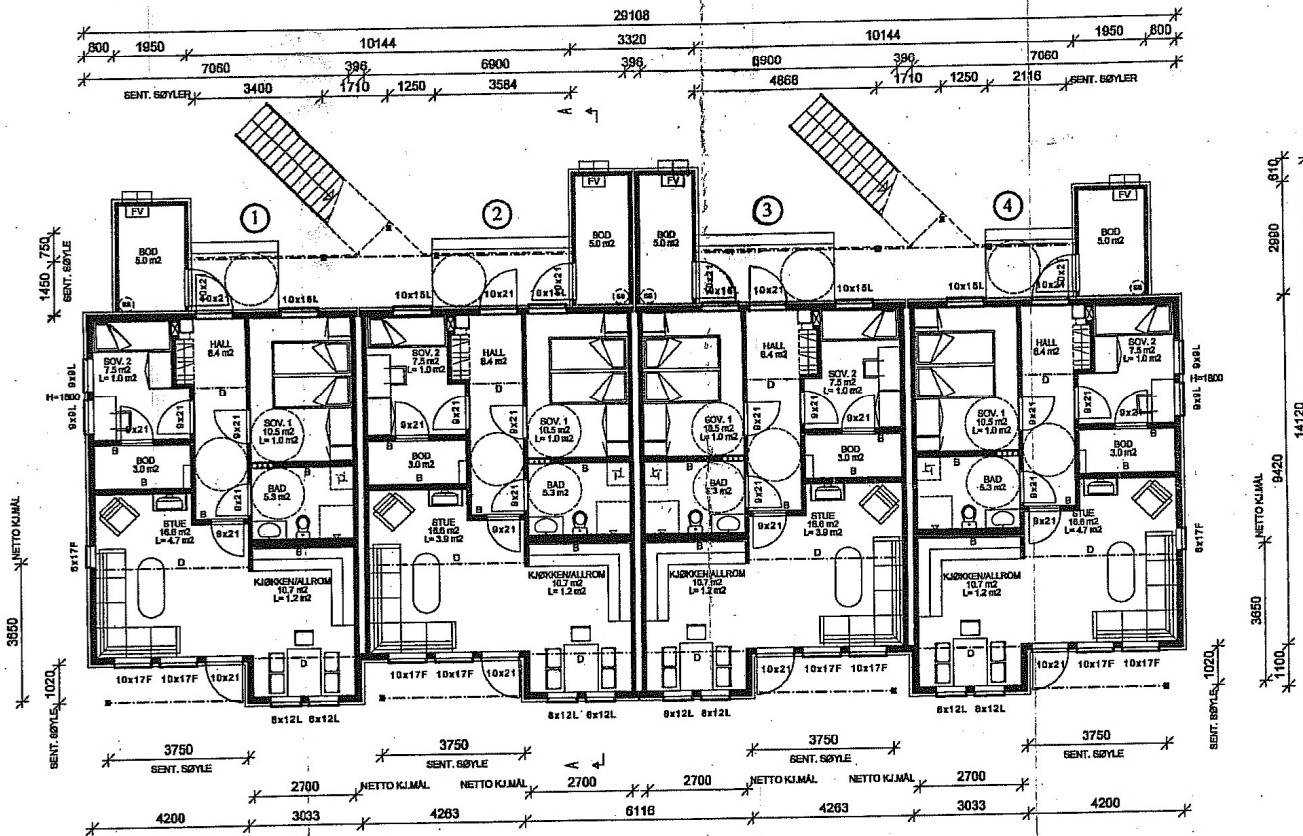
Alle koordinater er ytterkant steder

Y308200

Y308250

REV	DATO	SIGN	ERSTATNING - ENDRING
HALESTOKK			
	1200		BLOCK WATNE AS
DATO	30.04.07		SKADBERG SØR, DELFELT C
PROSJEKTER	TK		TEKNISK PLAN
SAKSBEHANDLER	SM		STIKKINGSPLAN DELFELT CB4 OG CB5
EGOKJENT			
Norconsult			PROSJEKT 1006
			TEGN NR. BW3

D-2



PLAN I. ETASJE

27 MAI 2007

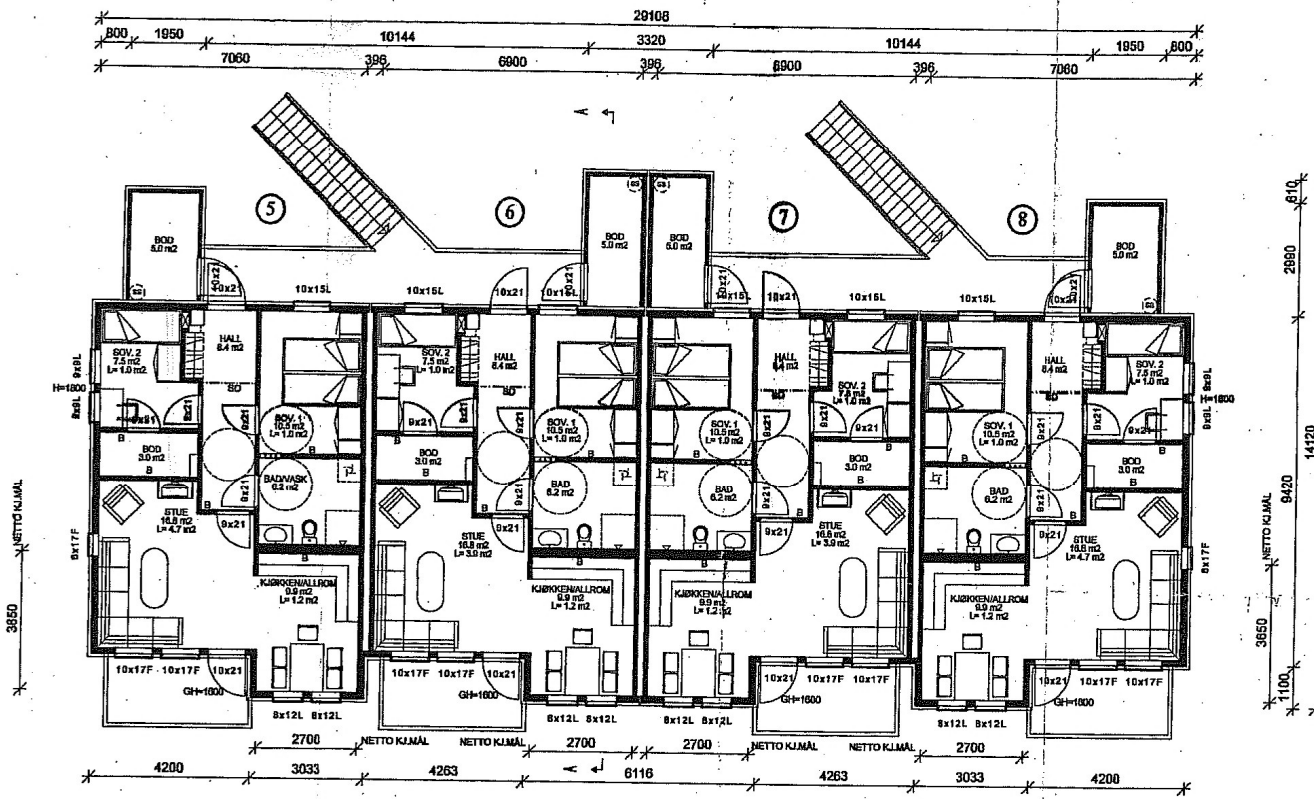
NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTOKK

LEILIGHET NR 1,2,3,4	ERA	F	BA
UTVENDIG BOD	5,0 m ²	0,9	3,0 m ²
1. ETG.	65,9 m ²	1,0	85,8 m ²
	m ²		m ²
SUM LEILIGHET	70,8 m ²		88,8 m ²
GRUNNPLATE = 311,2 m ²		BYA = 368,8 m ²	

- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ▬ SNØFANGER

BYGGMELDINGSTEGNINGER

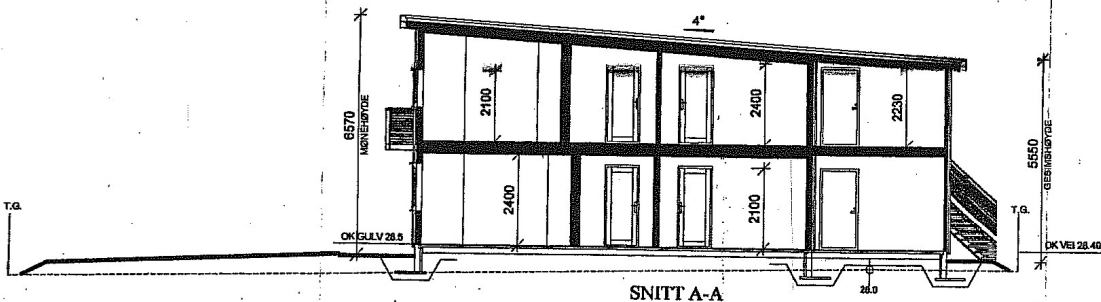
REV.	REVISJON	REV.	REVISJON	REV.	REVISJON	REV.	REVISJON
A	KUNDETILPASSET						
B							
C							
D							
E							
F							
UTLAGSÅVER		BLOCK WATNE AS AVD FORUS		MAK	1:100	DATA	19.09.05
BYGGEPÅS		SKADBERG SØR CB4, 4050 SOLA		PROSJEKT		PROSJEKT	B.W.P.
TEGN. TYPE		PLAN I. ETG.		TEGN. NR.		TEGN. NR.	
HIST. TYPE		EGEN		PROSJEKT	4680	TEGN. NR.	100
HIST. EGEN		GENKJØLNING		BLOCK WATNE PROSJEKTERING		BLOCK WATNE AS.	
ARBEITER		BLOCK WATNE AS.		PB 1817 169A 0123 OSLO		TELF. 22428000 FAX 22428001	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.							



PLAN 2. ETASJE STIPLIET INNREDDING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KPL. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTOKK

7 MAI 2037

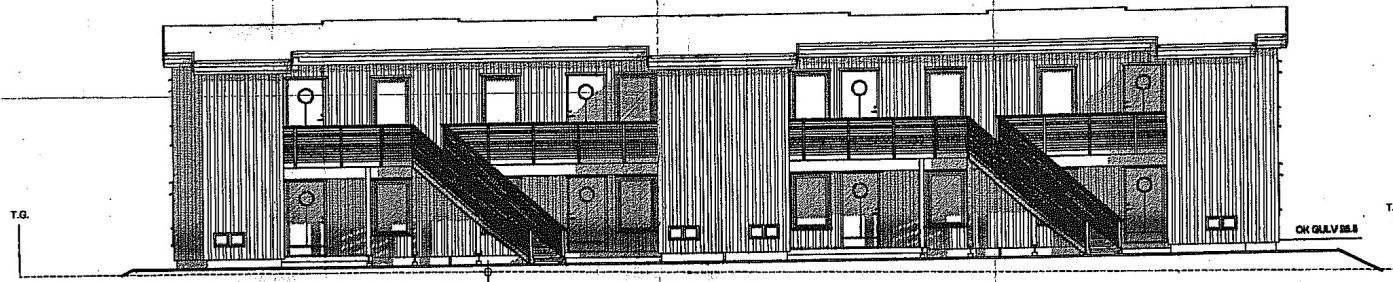


SNITT A-A

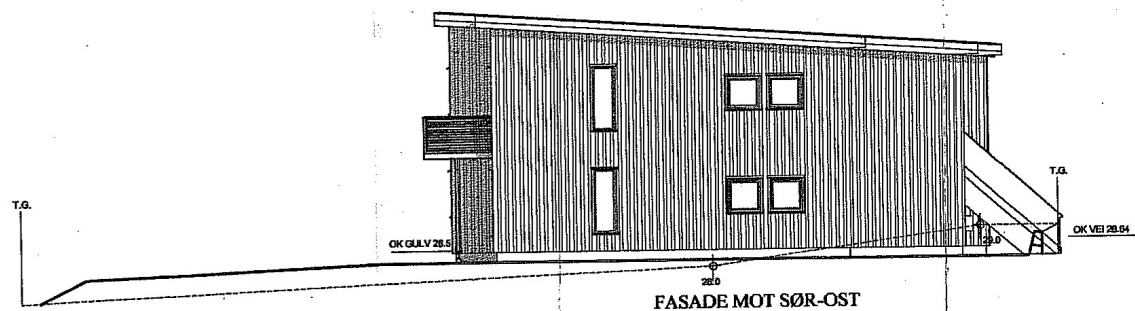
—	PLANERT TERRENG		
- - -	NAVARENDE TERRENG		
	SNIFANGER		
LEILIGHET NR 5,6,7,8	BRÅ	F	BA
UTVENDIG BOD	5,0 m ²	0,8	3,0 m ²
	m ²		m ²
2. ETG.	68,8 m ²	1,0	68,8 m ²
SUM LEILIGHET	70,8 m ²		68,8 m ²
GRUNNFLATE = 311,2 m ²	BYA = 309,9 m ²		

BYGGEMBLDINGSTEGNINGER

TER. REV.	28.03.07		
REV.	13.12.06		
REV.	30.11.06		
REV.	09.08.06		
REV.	02.08.06		
KUNDETILPASSET	W.C.H.		
REV.	19.08.05		
BESKRIVELSE	W.C.H.		
TILTAKSFAKER	BLK 1:100	DATE	19.08.05
ENGDRASS	SKADBERG SØR CB4, 4050 SOLA	ANSVARIG PROSJEKTERER	B.W.P.
TEGN. TYPE	PLANER - SNITT	GNR/BLK	32/843
		KONTROLLERT	
		PROSJEKT	4680
		TEGN. NR.	101
		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		PB 1917 MKA 0123 OSLO	
		Tlf. 2264600 FAX 2264601	
		TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	



FASADE MOT NORD-OST



FASADE MOT SØR-OST

7 MAI 2007

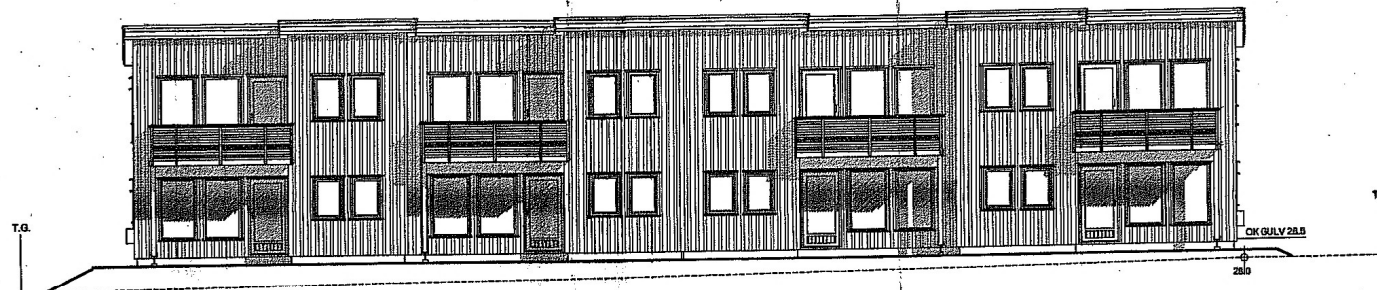
NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTOKK

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

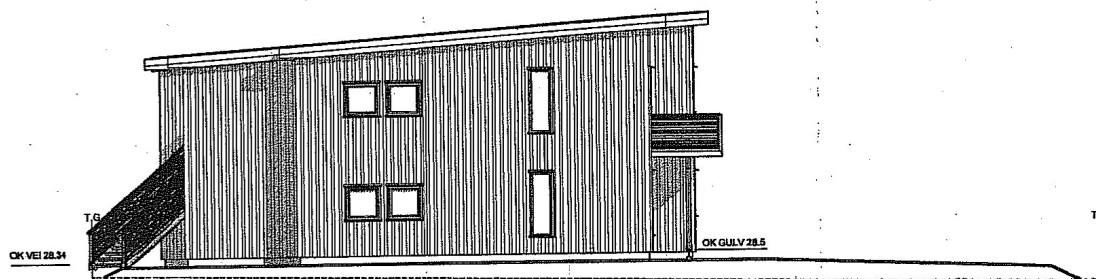
- FLAERT TERRENG
- - - NAVÆRENDE TERRENG
- ≡≡≡ SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV. A	TER.		28.03.07
	REV.		13.12.06
B	REV.		30.11.06
	REV.		09.09.06
D	REV.		02.08.06
	REV.		19.09.05
E	REV.		
	REV.		
F	REV.		
	REV.		
G	REV.		
	REV.		
H	REV.		
	REV.		
I	REV.		
	REV.		
J	REV.		
	REV.		
K	REV.		
	REV.		
L	REV.		
	REV.		
M	REV.		
	REV.		
N	REV.		
	REV.		
O	REV.		
	REV.		
P	REV.		
	REV.		
Q	REV.		
	REV.		
R	REV.		
	REV.		
S	REV.		
	REV.		
T	REV.		
	REV.		
U	REV.		
	REV.		
V	REV.		
	REV.		
W	REV.		
	REV.		
X	REV.		
	REV.		
Y	REV.		
	REV.		
Z	REV.		
	REV.		
AA	REV.		
	REV.		
AB	REV.		
	REV.		
AC	REV.		
	REV.		
AD	REV.		
	REV.		
AE	REV.		
	REV.		
AF	REV.		
	REV.		
AG	REV.		
	REV.		
AH	REV.		
	REV.		
AI	REV.		
	REV.		
AJ	REV.		
	REV.		
AK	REV.		
	REV.		
AL	REV.		
	REV.		
AM	REV.		
	REV.		
AN	REV.		
	REV.		
AO	REV.		
	REV.		
AP	REV.		
	REV.		
AQ	REV.		
	REV.		
AR	REV.		
	REV.		
AS	REV.		
	REV.		
AT	REV.		
	REV.		
AU	REV.		
	REV.		
AV	REV.		
	REV.		
AW	REV.		
	REV.		
AX	REV.		
	REV.		
AY	REV.		
	REV.		
AZ	REV.		
	REV.		
BA	REV.		
	REV.		
BB	REV.		
	REV.		
BC	REV.		
	REV.		
BD	REV.		
	REV.		
BE	REV.		
	REV.		
BF	REV.		
	REV.		
BG	REV.		
	REV.		
BH	REV.		
	REV.		
BI	REV.		
	REV.		
BJ	REV.		
	REV.		
BK	REV.		
	REV.		
BL	REV.		
	REV.		
BM	REV.		
	REV.		
BN	REV.		
	REV.		
BO	REV.		
	REV.		
BP	REV.		
	REV.		
BQ	REV.		
	REV.		
BR	REV.		
	REV.		
BS	REV.		
	REV.		
BT	REV.		
	REV.		
BU	REV.		
	REV.		
BV	REV.		
	REV.		
BW	REV.		
	REV.		
BX	REV.		
	REV.		
BY	REV.		
	REV.		
BZ	REV.		
	REV.		
CA	REV.		
	REV.		
CB	REV.		
	REV.		
CC	REV.		
	REV.		
CD	REV.		
	REV.		
CE	REV.		
	REV.		
CF	REV.		
	REV.		
CG	REV.		
	REV.		
CH	REV.		
	REV.		
CI	REV.		
	REV.		
CJ	REV.		
	REV.		
CK	REV.		
	REV.		
CL	REV.		
	REV.		
CM	REV.		
	REV.		
CN	REV.		
	REV.		
CO	REV.		
	REV.		
CP	REV.		
	REV.		
CQ	REV.		
	REV.		
CR	REV.		
	REV.		
CS	REV.		
	REV.		
CT	REV.		
	REV.		
CU	REV.		
	REV.		
CV	REV.		
	REV.		
CW	REV.		
	REV.		
CX	REV.		
	REV.		
CY	REV.		
	REV.		
CZ	REV.		
	REV.		
DA	REV.		
	REV.		
DB	REV.		
	REV.		
DC	REV.		
	REV.		
DD	REV.		
	REV.		
DE	REV.		
	REV.		
DF	REV.		
	REV.		
DG	REV.		
	REV.		
DH	REV.		
	REV.		
DI	REV.		
	REV.		
DJ	REV.		
	REV.		
DK	REV.		
	REV.		
DL	REV.		
	REV.		
DM	REV.		
	REV.		
DN	REV.		
	REV.		
DO	REV.		
	REV.		
DP	REV.		
	REV.		
DQ	REV.		
	REV.		
DR	REV.		
	REV.		
DS	REV.		
	REV.		
DT	REV.		
	REV.		
DU	REV.		
	REV.		
DV	REV.		
	REV.		
DW	REV.		
	REV.		
DX	REV.		
	REV.		
DY	REV.		
	REV.		
DZ	REV.		
	REV.		
EA	REV.		
	REV.		
EB	REV.		
	REV.		
EC	REV.		
	REV.		
ED	REV.		
	REV.		
EE	REV.		
	REV.		
EF	REV.		
	REV.		
EG	REV.		
	REV.		
EH	REV.		
	REV.		
EI	REV.		
	REV.		
EJ	REV.		
	REV.		
EK	REV.		
	REV.		
EL	REV.		
	REV.		
EM	REV.		
	REV.		
EN	REV.		
	REV.		
EO	REV.		
	REV.		
EP	REV.		
	REV.		
EQ	REV.		
	REV.		
ER	REV.		
	REV.		
ES	REV.		
	REV.		
ET	REV.		
	REV.		
EU	REV.		
	REV.		
EV	REV.		
	REV.		
EW	REV.		
	REV.		
EX	REV.		
	REV.		
EY	REV.		
	REV.		
EZ	REV.		
	REV.		
FA	REV.		
	REV.		
FB	REV.		
	REV.		
FC	REV.		
	REV.		
FD	REV.		
	REV.		
FE	REV.		
	REV.		
FF	REV.		
	REV.		
FG	REV.		
	REV.		
FH	REV.		
	REV.		
FI	REV.		
	REV.		
FJ	REV.		
	REV.		
FK	REV.		
	REV.		
FL	REV.		
	REV.		
FM	REV.		
	REV.		
FN	REV.		
	REV.		
FO	REV.		
	REV.		
FP	REV.		
	REV.		
FQ	REV.		
	REV.		
FR	REV.		
	REV.		
FS	REV.		
	REV.		
FT	REV.		
	REV.		
FU	REV.		
	REV.		
FV	REV.		
	REV.		
FW	REV.		
	REV.		
FX	REV.		
	REV.		
FY	REV.		
	REV.		
FZ	REV.		
	REV.		
GA	REV.		
	REV.		
GB	REV.		
	REV.		
GC	REV.		
	REV.		
GD	REV.		
	REV.		
GE	REV.		
	REV.		
GF	REV.		
	REV.		
GG	REV.		
	REV.		
GH	REV.		
	REV.		
GI	REV.		
	REV.		
GJ	REV.		
	REV.		
GK	REV.		
	REV.		
GL	REV.		
	REV.		
GM	REV.		
	REV.		
GN	REV.		
	REV.		
GO	REV.		
	REV.		
GP	REV.		
	REV.		
GQ	REV.		
	REV.		
GR	REV.		
	REV.		
GS	REV		



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NØR-ØST

-7 MAI 2007

NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTØKK

E-1-4

BVGGREMLINGSTEKNIKKER

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGSDØR	
BALKONGSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINNGANGSDØR	

- PLANERT TERRENG
- - - NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER

REV.	TEK. BEMERKNING	REV.	TEK. BEMERKNING	REV.	TEK. BEMERKNING	REV.	TEK. BEMERKNING
F		TER.		A.P.		28.03.07	
E		REV.		A.P.		13.12.06	
D		REV.		K.K.		30.11.06	
C		REV.		K.C.		09.08.06	
B		REV.		W.CH.		02.08.06	
A		KUNDETILPASSET		W.CH.		19.09.05	
REV.	BEMERKNING	SIGN.	DATA				
TEK. NR.	BLOCK WATNE AS AVD FORUS	MA: 1:100	DRU: 19.09.05				
BYGGEPLASS:	SKADBERG SØR CB4, 4050 SOLA	ANSVARIG	PROSJEKTERENDE:	B.W.P.			
TEK. TYPE:	FASADER	GENR.NR.	32/843	KONTROLLER:			
		REKTYPE:	EGEN	KONSULENT:	PROSJEKT	TEKAL NR.	102
				GERYLLINGSTAD	4680		
		ANRTER:				BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
						PB 1917 VIKÅ 0123 OSLO	
						TLF: 23240000 FAX: 23240001	
						BLOCK WATNE AS.	
						TEGNINGEN MÅ HVERVENJ HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	

Arealbruk

Block Watne AS
Lagerveien 1

4033 STAVANGER

Vår dato
15.09.2008
Saksbehandler
Eli Osaland Muis tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 07/1026-7
Deres ref.

Arkivkode
BAB 32/952

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Kastanjevegen 31, 33 , 35 og 37 , gnr. 32 bnr. 952
Tiltakets art: Lavblokk med 8 leiligheter og søppelbod
Tiltakshaver: Block Watne AS Avd. Forus
Ansvarlig søker: Block Watne AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 10.09.2008 og til innsendt dokumentasjon mht tiltakets beliggenhet.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Oppmålingsseksjonen
Virksomhet kommunalteknikk

SOLA KOMMUNE
Postboks 99
4097 Sola

SOLA KOMMUNE, arealbruk	
Saksnr.	08/1081-4
10 JULI 2008	
Arkiv	BAO 32/952 GWELT
	SB



Deres ref.:

Vår ref.:
Sak/dok.: 2057148 / 545608
Ark.:

Dato:
09.07.2008

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument seksjonering som er tinglyst med dokumentnummer 545608 / 2008.

Statens kartverk
Tinglysingen



Statens kartverk - Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

Vår dato
02.07.2008
Saksbehandler
Gjertrud Weltzien tlf. 51 65 34 01

Vår ref.
Saksnr.: 08/1081-3
Deres ref.

Arkivkode
BAO 32/952

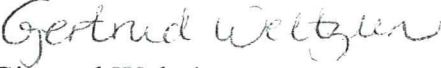
TINGLYSING AV SEKSJONERING GNR. 32, BNR. 952

Vi oversender med dette ovennevnte seksjonering for tinglysing. Venligst fakturerer tinglygingsgebyr til:

Sola kommune, fakturamottak
Postboks 234
4097 SOLA

Merk: 5120

Med hilsen
Arealbruk


Gjertrud Weltzien
Førstekonsulent

Vedlegg:
2 seksjoneringsbegjæringer m/vedlegg
Firmaattest Skadberg Utviklingsselskap AS
Generalfullmakt

Kopi:
Kommunekassen
Oppmålingsseksjonen
Block Watne AS v/Oddvar Penne, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER



Block Watne AS
Lagerveien 1

4033 STAVANGER

Vår dato
17.06.2008
Saksbehandler
Eli Osaland Muis tlf. 51 65 34 15

Vår ref.
Saksnr.: 08/1081-2
Deres ref.

Arkivkode
BAO 32/952

SAKSNR DAR 349/08.

SEKSJONERING AV EIENDOMMEN GNR 33 BNR 952 - KASTANJEVGEN, 4050 SOLA

Det vises til Deres søknad mottatt her 02.06.2008.

Saken er behandlet som delegasjonssak ved Virksomhet arealbruk. I henhold til plan- og bygningslovens §93 godkjennes seksjonering som omsøkt.

Regning på kr 4.128,- (inkl tinglysningsgebyr kr 1.548,-) er vedlagt.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Vedlegg:
Regning

- 2 JUNI 2008

Virksomhet arealbruk

EDH

Sola kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 99
4097 Sola.

Postadresse: Lagerveien 1, 4033 Stavanger
Besøksadresse: Lagerveien 1, 4033 Stavanger
Telefon 51 44 43 00 - Telefaks 51 44 43 01

SOLA KOMMUNE, arealbruk	
Saksnr.	08/1081-1
- 4 JUNI 2008	
Arkiv	BAO 32/952
	COM

Forus, den 30. 05. 2008.

Vedr.: Tinglysing sameie på Skadberg CB 4, Kastanjevegen.

Vedlagt er sameiet i 3 eks. klar for tinglysing. Det er benyttet sammen prinsippene som for tilsvarende sameier på felt. Forslaget til seksjonering er gjennomgått med byggesaksavdelingen. Block Watne håper at tinglysingen kan skje raskt.

Kostnaden ved tinglysingen sendes Block Watne.

Returadresse til BW og org nr er påført seksjonsbegjæringene.

Med vennlig hilsen
for Block Watne AS


Oddvar Penne
Prosjektleder

Direkte tlf.nr: 51 44 43 08
Mobil tlf.: 905 56 142
E-post: oddvar.penne@blockwatne.no

Vedlegg: Dokumentene og fullmakter.

Begjæring¹⁾ om

oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering

Rekvirentens navn		Block Watne	
Adresse		Lagerveien 1, 4033 Stavanger	
Postnr.	Poststed	Tlf. 51 44 43 00 Fax 51 44 43 01 Org.nr. 968 757 954	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.		Ref.nr.	

Plass for tinglysingsstempel

Tinglyst 03.07.2008
Dagbok nr 545608

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken  Sola Kommune

MOTTATT

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
	1124 Sola	32	952
Virksomhet arealbruk		Festenr	Snr

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Per T. Skadberg	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	71	6	13				25				37				49			
2	B	71	6	14				26				38				50			
3	B	71	6	15				27				39				51			
4	B	71	6	16				28				40				52			
5	B	71		17				29				41				53			
6	B	71		18				30				42				54			
7	B	71		19				31				43				55			
8	B	71		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								568	= nevner:	568									

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Boligkjøperne har rett og plikt til å delta i velforening for feltet Skadberg Sør. Boligkjøperne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av alle private fellesarealer og felles stikkledninger (tegn. dat. 011006) og felles parkering på CP 1 og CP 2 (tegn.dat. 060406). Kommunen – 987925795, Telenor – 976967631 og Lyse AS – 980335178 forbeholdes vederlagsfri rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann og avløp, fjernvarme, kabler og forsyningskapp for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk, på tomtene. Eventuelle skader erstattes.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Sola 14.08	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) x Edel Tannet EHer fullmakter.	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
--------------------------	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
32	952			Sola kommune

Dato

Stempel og underskrift

17.06.08

 Sola Kommune
Avdeling arealvekst
Ole Osalandet Kvern**Noter:**

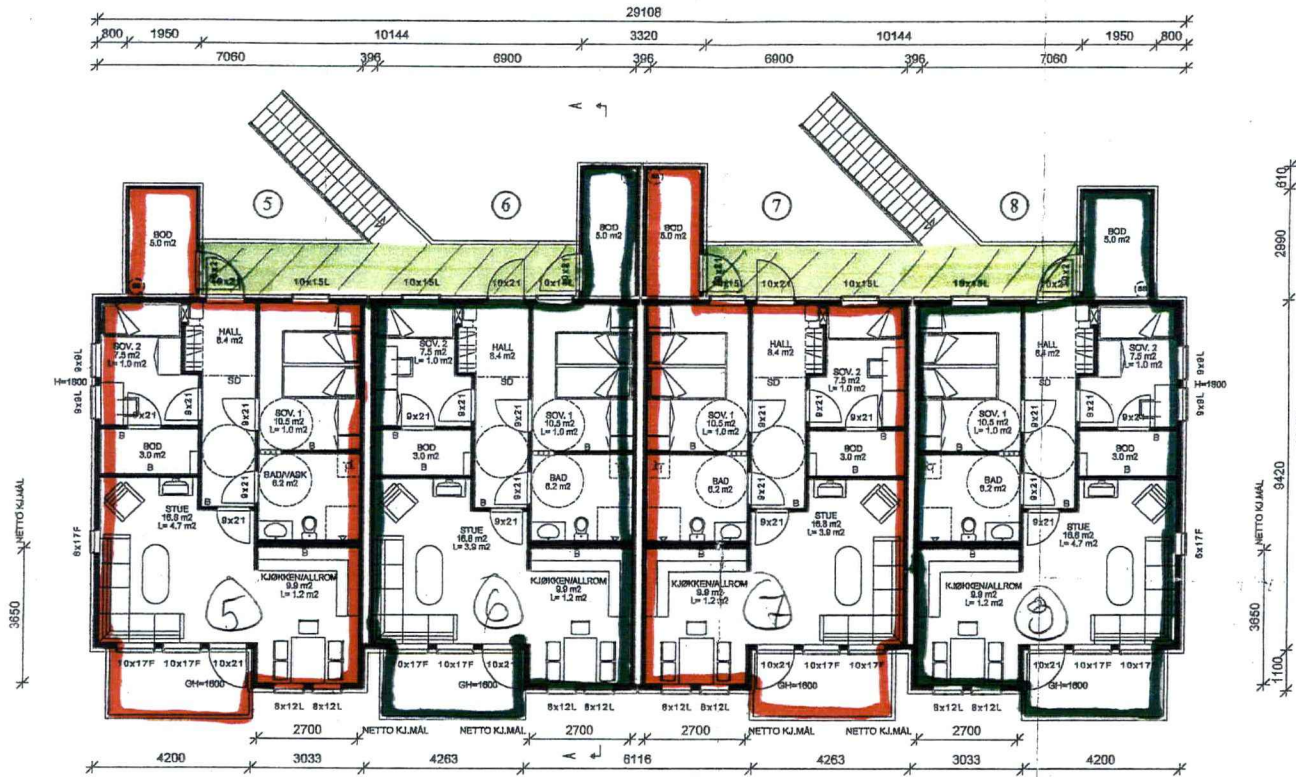
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi 50/508

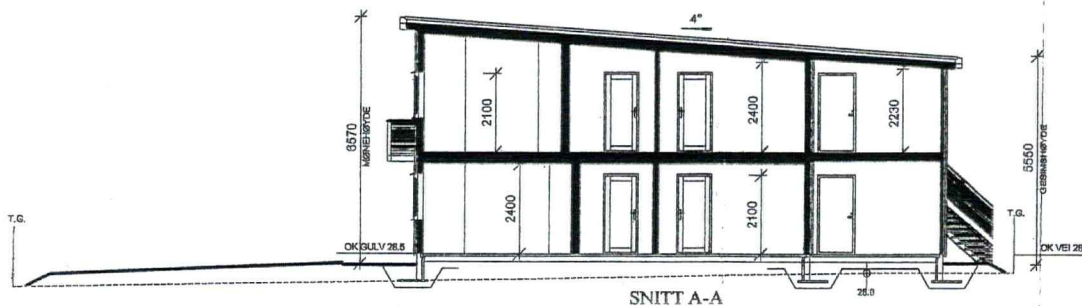


Side 4 av 6.

/// Fellesareal B
 — Boligareal BSnr 0



PLAN 2. ETASJE STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.V.'s LEVERANSER, KJFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.



—	PLANERT TERRENG
- - -	NAVARENDE TERRENG
≡≡≡	SNØFANGER

LEILIGHET NR 5,6,7,8	BRÅ	F	BA
UTVENDIG BOD	5,0 m ²	0,8	3,0 m ²
	m ²		m ²
2. ETG.	65,8 m ²	1,0	65,8 m ²
SUM LEILIGHET	70,8 m ²		68,8 m ²
GRUNNPLATE =	311,2 m ²	BVA =	386,8 m ²

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV. A	BEKJENNELSE	SKR.	DATE
REV. B	SKADBERG SØR CB4, 4050 SOLA	MAL.	DATE
REV. C	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	W.CH.	19.09.05
REV. D	PLANER - SNITT	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	B.W.P.
REV. E	ANSTYTTET	KONTROLLERTE	
REV. F	BYGGEMELDING	PROSJEKT	TEK. NR.
REV. G	BYGGEMELDING	4680	101
REV. H	BYGGEMELDING	4680	101
REV. I	BYGGEMELDING	4680	101
REV. J	BYGGEMELDING	4680	101
REV. K	BYGGEMELDING	4680	101
REV. L	BYGGEMELDING	4680	101
REV. M	BYGGEMELDING	4680	101
REV. N	BYGGEMELDING	4680	101
REV. O	BYGGEMELDING	4680	101
REV. P	BYGGEMELDING	4680	101
REV. Q	BYGGEMELDING	4680	101
REV. R	BYGGEMELDING	4680	101
REV. S	BYGGEMELDING	4680	101
REV. T	BYGGEMELDING	4680	101
REV. U	BYGGEMELDING	4680	101
REV. V	BYGGEMELDING	4680	101
REV. W	BYGGEMELDING	4680	101
REV. X	BYGGEMELDING	4680	101
REV. Y	BYGGEMELDING	4680	101
REV. Z	BYGGEMELDING	4680	101



Block Watne AS
 ANSTYTTET: BLOCK WATNE AS
 PROSJEKT: 4680
 TEK. NR.: 101
 BLOCK WATNE PROSJEKTERING
 PE 1817 NKA 0123 OSLO
 TLF. 23240000 FAX 23240001

TEGNINGEN MÅ VÆRNEBENJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 2 av 6



CB3

CB4

- Fellesareal G
- } Tilleggsareal G Snr. ○
- Boligareal Snr. ○

- GRUS
- SKRÅNING
- OPPHEVET KLEDNING (OPPSTØP, FRONTEXPLATE E.L.)
- PROSJEKTERTE HØYDER
- SANDFANGKUM

A	28.02.07	SM	JUSTERT HØYDER OG SLUK. (GV2 ER JUSTER I HØYDE)
REV	DATO	SIGN	ERSTATNING - ENDRING
MÅLESTOKK			1:200
DATO			22.12.06
PROSJEKTER			TK
SAKSBEHANDLER			SM
GODKJENT			
BLOCK WATNE AS			
SKADBERG SØR, DELFELT C			
TEKNISK PLAN			
TOMTEPLAN CB4			
Norconsult			
PROSJEKTNR			1006
TEGNER NR			1 REV.

Y308250

06-1006-Skadberg-felt-C\Tegn1
1006-Tomteplan_CB4_blockwatne.dwg

VEDTEKTER

For

Sameiet KASTANJEVEGEN 31, 33, 35 OG 37

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kastanjevegen 31, 33, 35 OG 37.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 32 bnr 952 i Sola kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

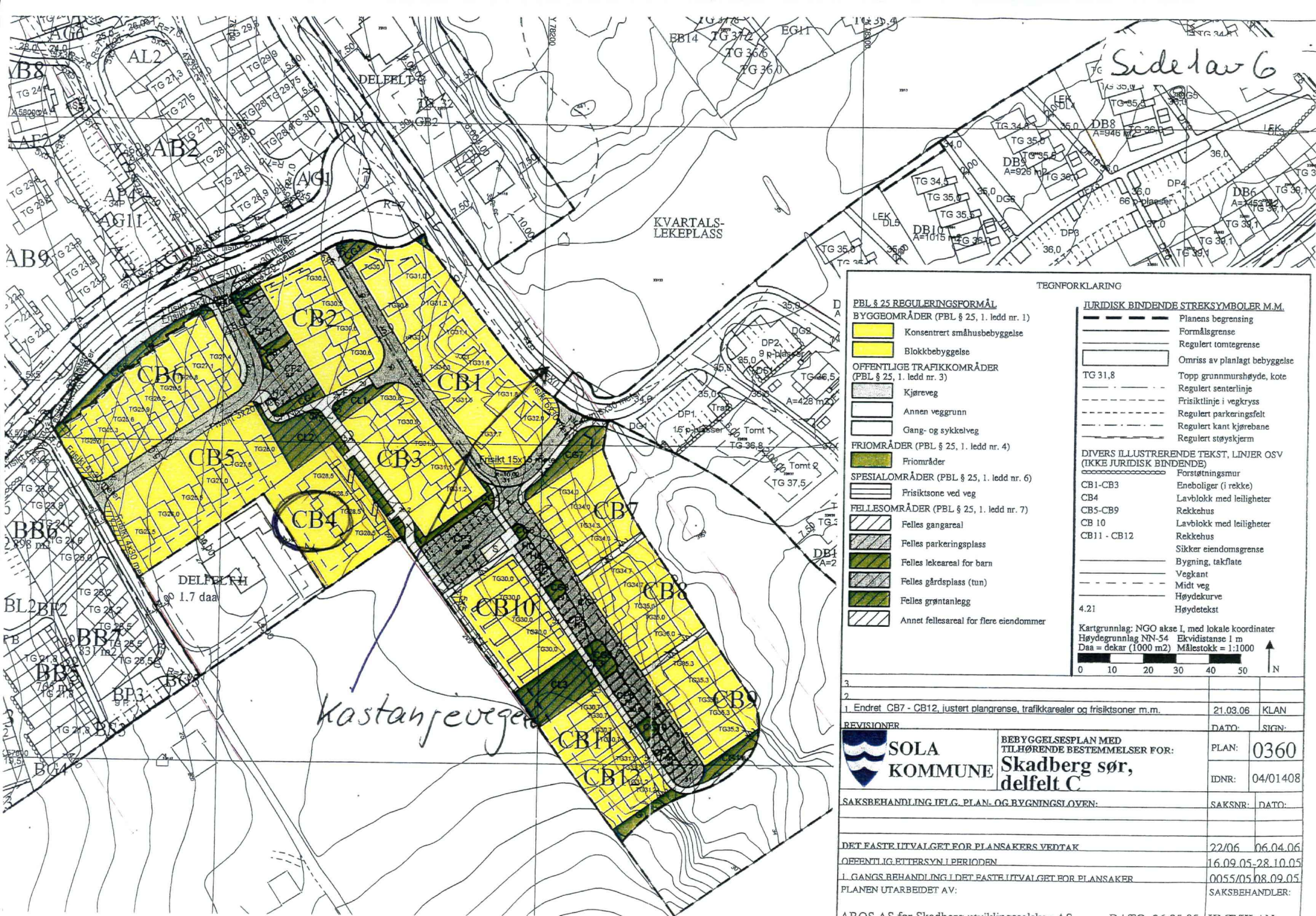
13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 reglene i tvangsfyllbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).



Side 1 av 6

Kastanjevegen

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
 Konsentrert småhusbebyggelse
 Blokkbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang- og sykkelveg

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
 Friområder

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
 Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles gårds plass (tun)
 Felles grønntanlegg
 Annet fellesareal for flere eiendommer

JURIDISK BINDENDE STREKSYMBOLER M.M.
 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Regulert tomtegrense
 Omriss av planlagt bebyggelse
 TG 31,8 Topp grunnmurshøyde, kote
 Regulert senterlinje
 Frisiktslinje i vegkryss
 Regulert parkeringsfelt
 Regulert kant kjørebane
 Regulert støyskjerm

DIVERS ILLUSTRERENDE TEKST, LINJER OSV (IKKE JURIDISK BINDENDE)
 Forstøtningsmur
 CB1-CB3 Eneboliger (1 rekke)
 CB4 Lavblokk med leiligheter
 CB5-CB9 Rekkehus
 CB10 Lavblokk med leiligheter
 CB11 - CB12 Rekkehus
 Sikker eiendomsgrense
 Bygning, takflate
 Vegkant
 Midt veg
 Høydekurve
 4.21 Høydetekst

Kartgrunnlag: NGO akse I, med lokale koordinater
 Høydegrunnlag NN-54 Ekvidistanse 1 m
 Daa = dekar (1000 m²) Målestokk = 1:1000

3		
2	1. Endret CB7 - CB12, justert plangrense, trafikkarer og frisiktsoner m.m.	21.03.06 KLAN
REVISJONER		DATO SIGN
	SOLA KOMMUNE	PLAN: 0360
	BEBYGGELSESPAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR: Skadberg sør, delfelt C	IDNR: 04/01408
SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		SAKSNR: DATO:
DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKERS VEDTAK		22/06 06.04.06
OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN		16.09.05-28.10.05
I GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER		00.55/05.08.09.05
PLANEN UTARBEIDET AV:		SAKSBEHANDLER:
AROS AS for Skadberg utviklingsselskap AS		DATO: 26.05.05 KM/RT/AM

Fellesledninger.

MERKNADER

EKSISTERENDE LEDNINGER ER VIST MED CA. PLASSERING

HUSHØYDENE PÅ PLANEN ER HENTET FRA BEBYGGELSESPANEN OG KAN BLI ENDRET VED BYGGEMELDING

MINIMUMSDIMENSJONER STIKKLEDNING (der ikke annet er oppgitt)

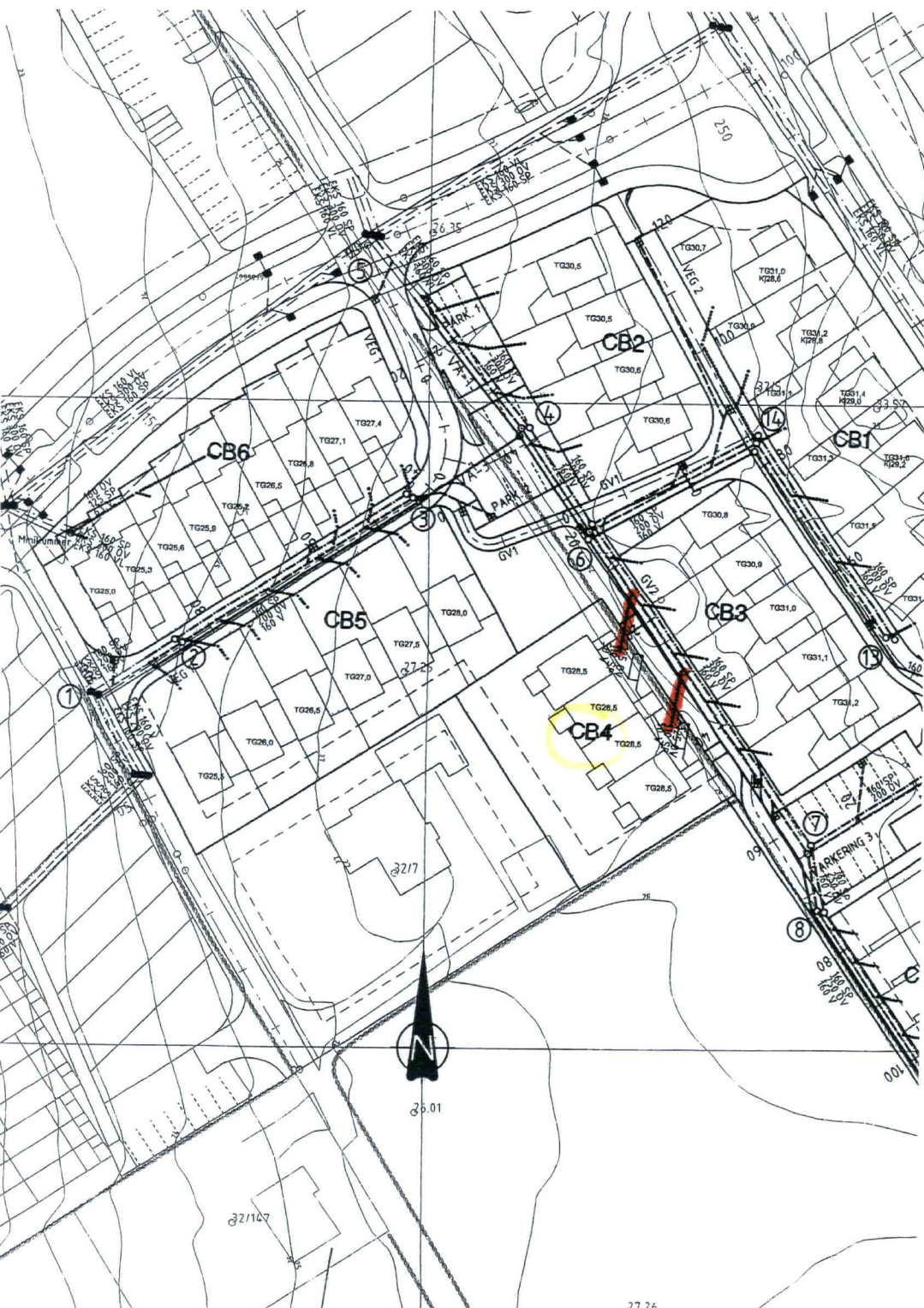
- 32mm V
- 110 mm SP
- 125mm OV

MINIMUMSDIMENSJONER avløp sandfang: 160 mm

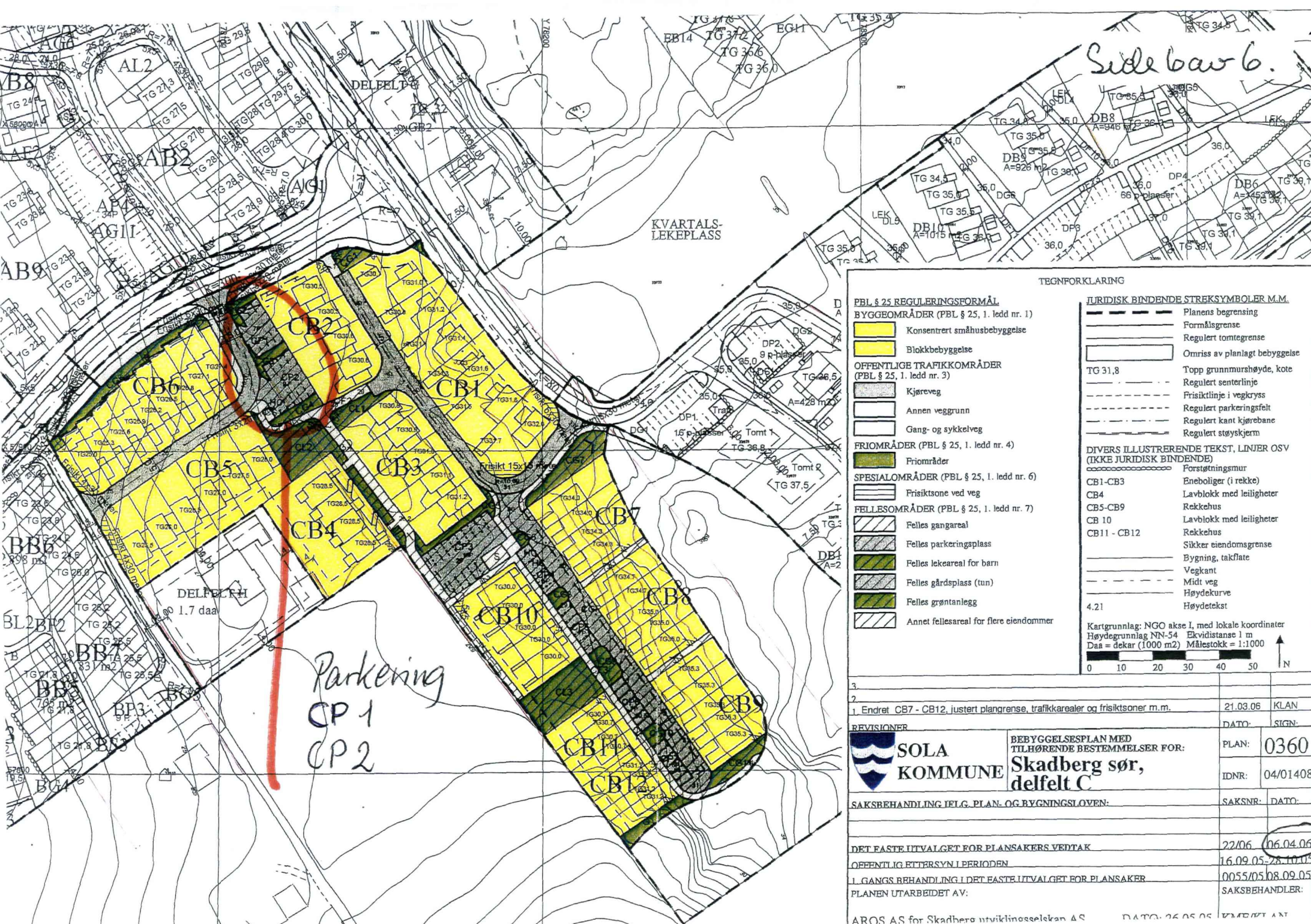
TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE	PROSJEKTERT	UTGÅR / FJERNES	
			VANNLEDNING
			OVERVANNsledning
			SPILLVANNsledning
			DRENSLEDNING
			PUMPELEDNING
			STIKKLEDNINGER
			INSPEKSJONSKUM
			SANDFANGKUM MED GATERIST
			SANDFANGKUM MED KUPPELRIST

REV	DATE	SIGN	ERSTATNING - ENDRING
MÅLSTOKK			1:500
DATO			01.10.06
PROSJ.LEDER			TR
SAKSBEHANDLER			SM
GODKJENT			
01:1006-Skadberg-felt-C\Tegn1 1006-Ledningsplan.dwg			Norconsult
			PROSJ.NR 1006
			TEGN. NR. 1
			REV



Side baw 6.



TEGNFORKLARING

- PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL**
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
 Konsentrert småhusbebyggelse
 Blokkbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang- og sykkelveg
- FRIMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**
 Priområder
- SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**
 Frisiktsone ved veg
- FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**
 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles gårds plass (tun)
 Felles grøntanlegg
 Annet fellesareal for flere eiendommer

- JURIDISK BINDEDE STREKSYMBOLER M.M.**
 Planens begrensning
 Formålsgranse
 Regulert tomtegrense
 Omriss av planlagt bebyggelse
 TG 31,8 Topp grunnmurshøyde, kote
 Regulert senterlinje
 Frisiktlinie i vegkryss
 Regulert parkeringsfelt
 Regulert kant kjørebane
 Regulert støyskjerm
- DIVERSE ILLUSTRERENDE TEKST, LINJER OSV (IKKE JURIDISK BINDEDE)**
 Forstøtningsmur
 CB1-CB3 Eneboliger (1 rekke)
 CB4 Lavblokk med leiligheter
 CB5-CB9 Rekkehus
 CB 10 Lavblokk med leiligheter
 CB11 - CB12 Rekkehus
 Sikker eiendomsgranse
 Bygning, takflate
 Vegkant
 Midt veg
 Høydekurve
 4.21 Høydetekst

Kartgrunnlag: NGO akse I, med lokale koordinater
 Høydegrunnlag NN-54 Ekvdistans 1 m
 Daa = dekar (1000 m²) Målestokk = 1:1000

Parkering
 CP 1
 CP 2

3.			
2.	1. Endret CB7 - CB12, justert plangrense, trafikkkarealer og frisiktsoner m.m.	21.03.06	KLAN
REVISJONER		DATO:	SIGN:
SOLA KOMMUNE BEBYGGELSESPLEN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR: Skadberg sør, delfelt C		PLAN:	0360
		IDNR:	04/01408
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		SAKSNR:	DATO:
DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKERS VEDTAK		22/06	06.04.06
OFFENTLIG ETTERSYN PERIODEN		16.09.05-28.10.05	
1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER		0055/05	08.09.05
PLANEN UTARBEIDET AV:		SAKSBEHANDLER:	
AROS AS for Skadberg utviklingsselskap AS		DATO: 26.05.05	

VEDTEKTER

For

Sameiet KASTANJEVEGEN 31, 33, 35 OG 37

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kastanjevegen 31, 33, 35 OG 37.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 32 bnr 952 i Sola kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 *Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratrukket,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namnsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 reglene i tvangsfyllbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

VEDTEKTER

For

Sameiet KASTANJEVEGEN 31, 33, 35 OG 37

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kastanjevegen 31, 33, 35 OG 37.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 32 bnr 952 i Sola kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratres,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	32	Bruksnr	952	Festenr	0	Seksjonsnr	1
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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

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	Gjeldende bestemmelser 202201.pdf
Delarealer	
Areal	159.73 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	159.73 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0630
Navn	Skadberg Sør, Skadberg Alle 57
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/27/2021 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0630.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	BFS1
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Id	0360
Navn	Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt C
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/06/2006 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0360.pdf
Delarealer	
Areal	0.13 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	159.59 kvm
Feltnavn	
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	CB5
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Regnskap 2024

Kastanjevegen 33-37

Bilag nr	Dato	Forklaring	INNETEKTER		Driftskostnad Ut	SALDO Bank Saldo
			Innbetaling Inn	Annet Inn		
	1/1/2024	Banksaldo ved årets start				kr 110 107,61
1	1/9/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 109 972,61
2	2/6/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 109 837,61
3	3/5/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 109 702,61
4	3/5/2024	Renovasjonskostnad (Levering IVAR)			-kr 145,00	kr 109 557,61
5	3/27/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 112 455,61
6	4/9/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 139,75	kr 112 315,86
7	4/9/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 115 213,86
8	4/15/2024	Forsikringspremie			-kr 11 181,00	kr 104 032,86
9	4/17/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 106 930,86
10	4/22/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 109 828,86
11	4/23/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 112 726,86
12	4/25/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 115 624,86
13	5/2/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 898,00			kr 118 522,86
14	5/6/2024	Kjøp av musebørster			-kr 2 130,00	kr 116 392,86
15	7/5/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 136,75	kr 116 256,11
16	5/24/2024	Renovasjonskostnad (Levering IVAR)			-kr 145,00	kr 116 111,11
17	5/24/2024	Kjøp av hagedunk og søppelposer			-kr 460,00	kr 115 651,11
18	5/27/2024	Kjøp av bark til fellesområder			-kr 1 380,00	kr 114 271,11
19	5/27/2024	Kjøp av endebunn til takrenner på fellesområde			-kr 38,00	kr 114 233,11
20	6/4/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 155,75	kr 114 077,36
21	7/9/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 113 942,36
22	8/6/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 113 807,36
23	9/10/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 113 672,36
24	9/10/2024	Utleigg for kjøp av filter til luftanlegg			-kr 2 516,33	kr 111 156,03
25	9/16/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 3 264,60			kr 114 420,63
26	9/18/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 2 905,12			kr 117 325,75
27	10/14/2024	Forsikringspremie			-kr 11 241,00	kr 106 084,75
28	10/22/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 3 264,60			kr 109 349,35
29	10/23/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 139,75	kr 109 209,60
30	11/1/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 3 264,60			kr 112 474,20
31	11/4/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 3 264,60			kr 115 738,80
32	11/4/2024	Innbetaling felleskostnad	kr 3 264,60			kr 119 003,40
33	11/5/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 136,75	kr 118 866,65
34	12/10/2024	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr 118 731,65
			kr 39 514,12	kr -	-kr 30 890,08	kr 118 731,65

SUM INNETEKTER: **kr 39 514,12 -kr 30 890,08**

Regnskap 2025

Kastanjevegen 33-37

Bilag nr	Dato	Forklaring	INNETEKTER			SALDO	
			Innbetaling Inn	Annet Inn	Driftskostnad Ut	Bank Saldo	
	1/1/2025	Banksaldo ved årets start				kr	118 731,11
1	1/7/2025	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr	118 596,11
2	2/5/2025	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr	118 461,11
3	3/4/2025	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr	118 326,11
4	3/8/2025	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 135,00	kr	118 191,11
5	4/11/2025	Innbetaling felleskostnad	kr 3 050,00			kr	121 241,11
6	4/15/2025	Forsikringspremie			-kr 12 399,00	kr	108 842,11
7	4/23/2025	Innbetaling felleskostnad	kr 3 050,00			kr	111 892,11
8	4/28/2025	Kjøp av bark til fellesområder			-kr 1 348,50	kr	110 543,61
9	5/5/2025	Innbetaling felleskostnad	kr 3 050,00			kr	113 593,61
10	5/6/2025	Omkostninger Bedriftskonto			-kr 141,50	kr	113 452,11
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
			kr 9 150,00	kr -	-kr 14 429,00	kr	113 452,11

SUM INNETEKTER: kr 9 150,00 -kr 14 429,00

Resultatregnskap

for perioden	2024	2025 p.d.d
<i>Inntekter</i>		
Innbetalinger	kr 39 514,12	kr 9 150,00
Andre inntekter	-	-
Sum inntekter	<u>39 514</u>	<u>9 150</u>
<i>Kostnader</i>		
Driftskostnad	<u>-kr 30 890,08</u>	<u>-kr 14 429,00</u>
Sum kostnader	<u>-kr 30 890,08</u>	<u>-kr 14 429,00</u>
<i>Driftsresultat</i>	<u>8 624</u>	<u>(5 279)</u>
Årsresultat	<u>8 624</u>	<u>-</u>
Banksaldo 31/12	kr 115 213,86	-

Oppdatert 06/05/2025