

Risabergvegen 82C

Nabolaget Snøde/Haga - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Offentlig transport

Risavika Linje 2, 42, X77	9 min 0.7 km
Stavanger Sola	11 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	16 min 13 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 16.9 km

Skoler

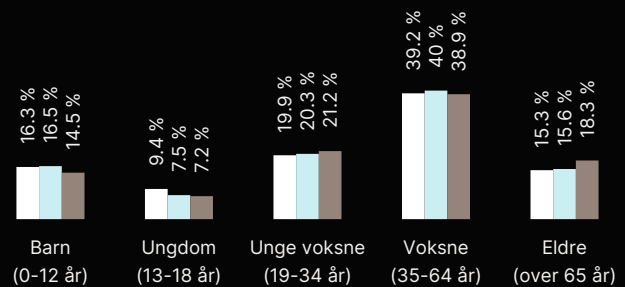
Haga skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	6 min 3.3 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 428 elever, 20 klasser	9 min 5.4 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 19 klasser	6 min 3.3 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	12 min 7.9 km
The International School of Stavanger 255 elever	16 min 9.3 km

«Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøde/Haga	1 702	690
Tananger	7 316	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Snøde barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km
Tananger menighetsbarnehage (1-5 ... 52 barn	21 min 1.8 km
Ekofisk Junior barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Joker Tananger PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Risavika PostNord	19 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Egenerklæring

Risabergvegen 82C, 4056 TANANGER

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Risabergvegen 82C

Postadresse

Risabergvegen 82C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

31.5.24 til og med 30.7.25

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Rinden, Mona

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet var stygt på veggen da jeg kjøpte boligen, hadde fuktskader på veggen i dusjsonen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rev hele badet og meislet bort flisene. Så ble det lagt varmekabler og nytt gulv. Vegger ble også skiftet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DL gulv og Spenning AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp nye kontakter og lagt varmekabler

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spinning AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi har malt og lagt nytt gulv

- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har brukt faglært snekker og skilt ut et soverom til fra stuen, har også skiftet alle dører og benkeplate på kjøkkenet.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83220862

Egenerklærings skjema

Name

Rinden, Mona

Date

2026-01-26

Identification

 **bankID** Rinden, Mona



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rinden, Mona

26/01-2026
16:08:22

BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Risabergvegen 82C
4056 TANANGER
Gnr./Bnr.: 7/129
Seksjonsnr. : 37
Sola kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 43 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 47 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

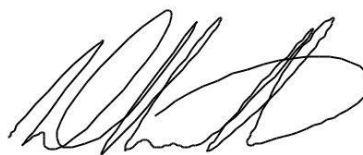
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	03.02.2026
Referansenummer	15078814
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0013
Hjemmelshaver/selger	Mona Rinden
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Ingen, nøkkel hentet fra megler.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	12.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Risabergvegen 82C
Postnummer/sted	4056 TANANGER
Kommune	1124 - Sola
Gnr./Bnr.:	7/129
Seksjonsnr.	37
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Byggemåte

Leilighet.

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 1983. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig betong og trekledning. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leiligheten består av:

2. etasje: gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasje og 2 boder.

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 - Bad		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Avløpsrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etg	43			43	4
	gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.				Balkong.
Underetasje		4		4	
		2 bod.			
SUM	43	4		47	4
Total bruksareal: 47 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Leiligheten inneholder 43m² P-ROM og 0m² S-ROM.


Rapport

Våtrom - Bad


Med grunnstammen fra byggeår.
Oppgradering i 2024 (utenom rør og konstruksjoner).
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Gulvvarme.
Våtromstapet på vegger.
Malte flater i himling.
Speilskap.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplagg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i 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 24.2%, temperatur 14.9 grader C og duggpunkt -5.2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Overflater gulv

Gulvbelegg ved dørterskel er ikke tett/har åpninger. Anbefales tetting av åpninger med elastiske flisfuger.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør fra vaskemaskin og under servantinnredning er ikke tett mot våtromsplater. Konsekvens kan være fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør etableres.

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør (ink. sluk)


Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall.
Benkeplate av laminat.
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med fliser.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 TG i	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
---	------------	---

 TG 2	Avløpsrør	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
---	-----------	--

	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje/skader under kjøkkenvask. Fuktmåling med fuktindikasjonsinstrument Protimeter MMS2 ble utført og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------	---

	Overflater gulv	Overgangslist fra laminatgulv i stue til fliser i kjøkken er ikke montert. Kun av estetisk karakter. Montering av list anbefales.
--	-----------------	---

	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	---------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

Etasjeskiller - 2.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.

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)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør av kobber.

Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Synlige avløpsrør i plast.



Stakeluke er ikke lokalisert.

Varmtvannsbereder (ukjent alder og størrelse) plassert under kjøkkenbenk.


Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

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

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i kjøkken). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 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 bygningssakkyndige 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 til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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-tilsynrapport fra de siste fem år: vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brantilløp 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: vet ikke om oppvaskmaskin fungerer.

Sikringskap med skrusikringer er plassert i felles trappeoppgang.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG i Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget: Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig betong og trekledning.

TG 2 Fasader inkl. kledning

Overflatebehandlingen er stedvis preget preget av alder/slitasje. Konsekvens er redusert restlevetid. Overflatebehandling anbefales.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 2 Vinduer

Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er påvist feil i lukking av vinduet i soverom. Konsekvens er varmetap og forkortet restlevetid. Reparasjon/utskifting bør påregnes.

Dører

Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater av synlig betong.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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: ja. Mellom kjøkken vegg og nabo leilighet.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Kommentar til branntekniske konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med branntekniske konstruksjoner etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. Det er registrert skader i veggoverflater under kjøkkenvask (skillevegg). Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca. 2,4 meter (i soverom).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 6/2-25, arbeidene gjelder målerbytte.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.02.2026, arbeidene gjelder utvidelse/endringer.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.02.2026, arbeidene gjelder skjult varme.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke relevant.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 26.01.2026.

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. Framskreden 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 benevelser 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.

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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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 skjvhet 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.



Kommentar - [Fuktmåling konstruksjonen under kjøkkenvask.]



Kommentar - [Sikringskap plassert i felles trappeoppgang.]



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Rørgjennomføringer bør tettes mot våtromsplater.]

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 30.01.26 Side 1 av 2

Snøde Sør Sameie	Vår ref.:	666/37
Risabergvegen 82 C	Type:	Eierseksjonssameie
4056 TANANGER	Eiere:	Mona Rinden
Organisasjonsnr: 971 344 490	Seksjonsnr:	37

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 311

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 750
	Forsikring	561

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Synnøve Svege Cornwell

Adresse: Risabergvegen 80 B

Postnr/-sted: 4056 TANANGER

Telefon: Mob.: 48177352

E-post: snode.sor@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.01.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 311
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	35 466	Gjeld:	0	Andre inntekter:	965
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 7/129

Bygningstype: Blokk uten heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562842
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

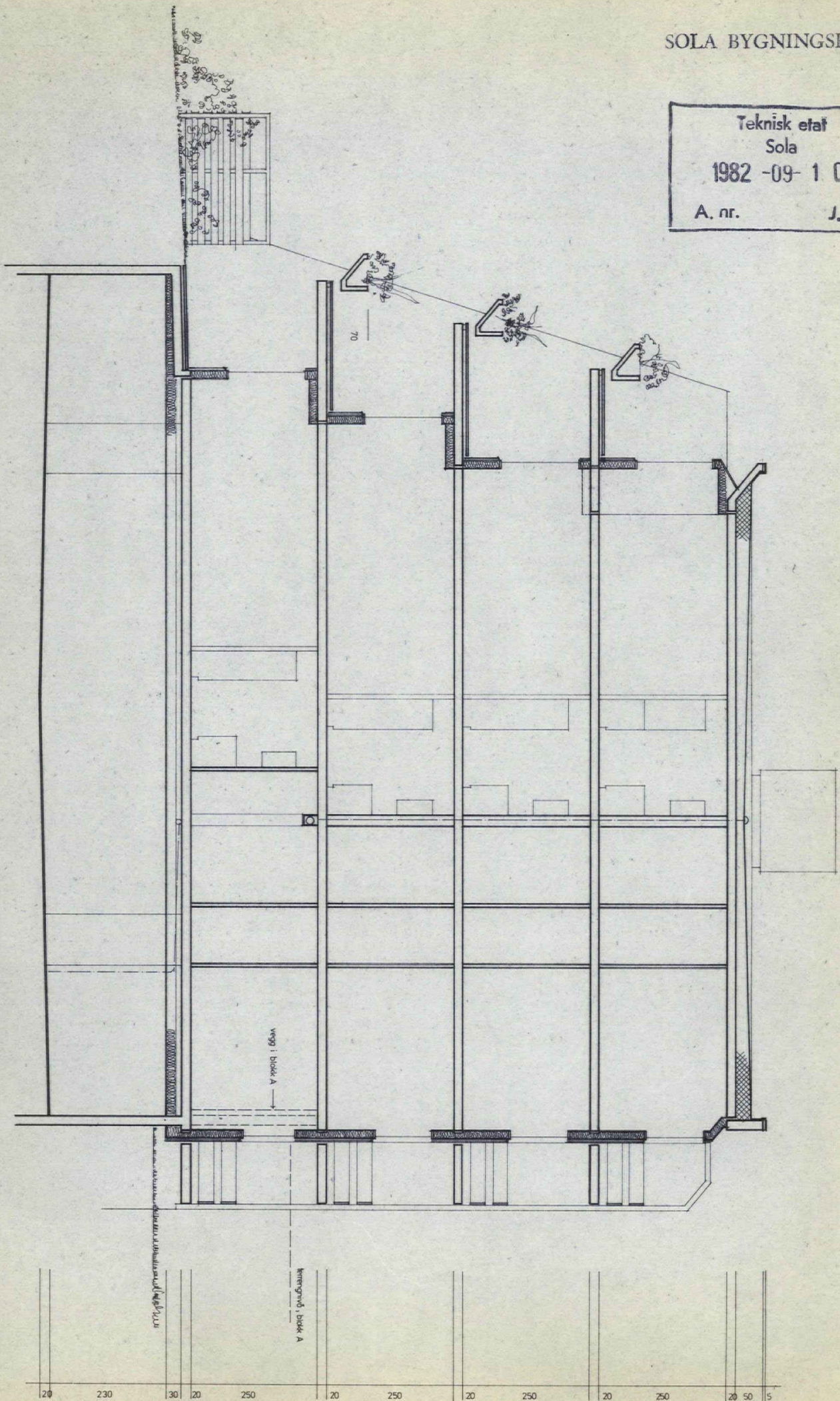
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Ingen
Heis:	Nei	BRA	68
Parkeringstype:	Felles garasjelegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 68
Fasiliteter:			

Snøde Sør Sameie	Vår ref.:	666/37
Risabergvegen 82 C	Type:	Eierseksjonssameie
4056 TANANGER	Eiere:	Mona Rinden
Organisasjonsnr: 971 344 490		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Blokkbebyggelse, 54 leiligheter, 2 stk terrasseblokker på hhv. 3 og 4 etasjer, 2- og 4- roms leiligheter
- 1 stk parkeringsplass i parkeringsanlegg.
- Tilrettelagt for lading av el-bil i parkeringsanlegget.
- Parkeringsanlegg ute benyttes av gjester og beboere
- Ingen heis.
- For dyrehold se Eierseksjonsloven §28 og vedtektene. Kontakt styret for mer informasjon.
- Endring av org form i 2012 med tilhørende navneendring. Endret fra Beboerforeningen Snøde Sør til Snøde Sør Sameie.
- Forsikring faktureres som tillegg over de månedlige felleskostnader. Forsikringskostnad fordeles etter eierbrøk, mens felleskostnader for øvrig følger flat fordeling.
- Avtale om vaktmester- og renholdstjenester.
- Kollektiv avtale for TV og internett via Altibox. Kontakt selger for mer informasjon
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratsk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

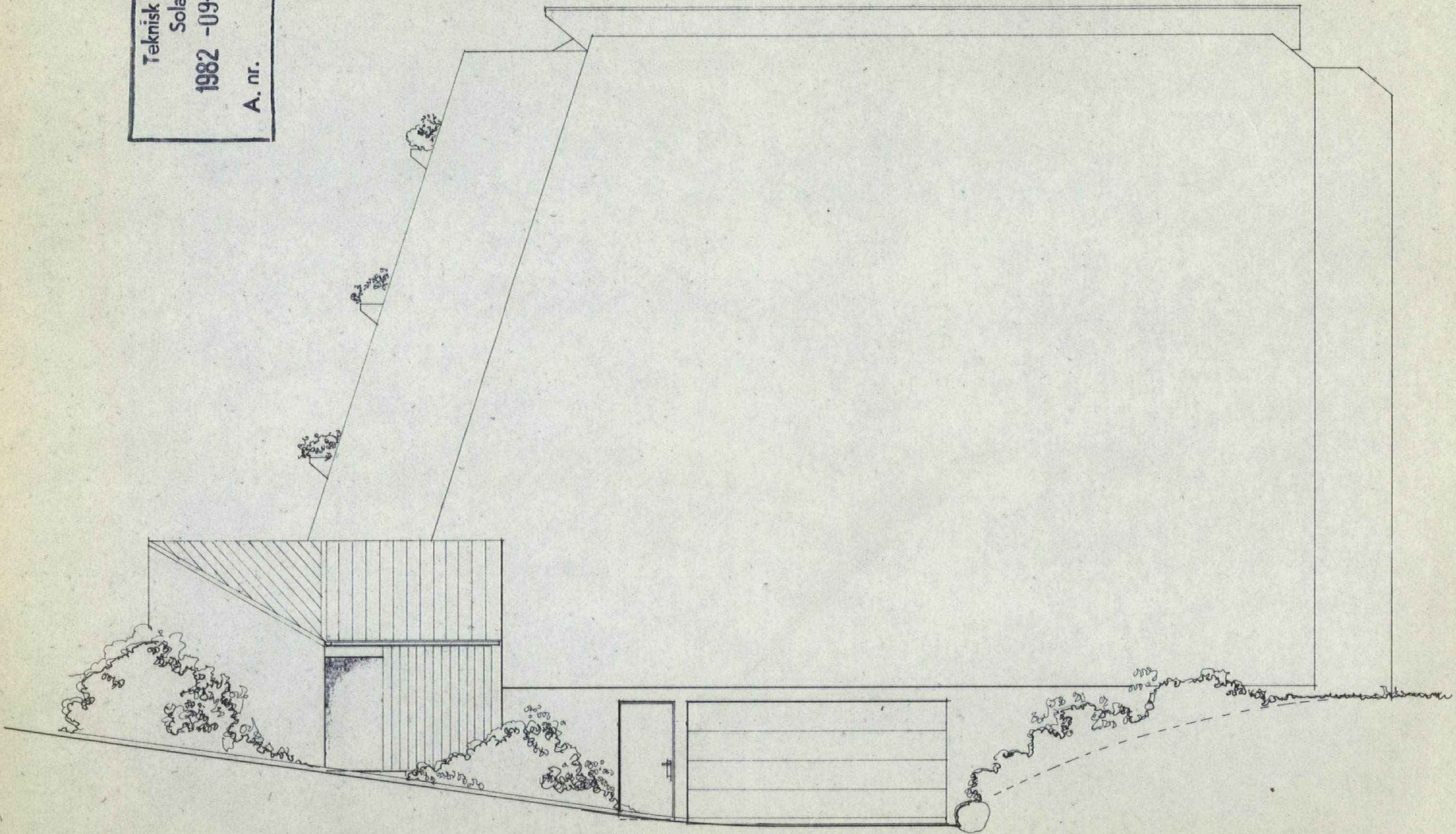
Teknisk etat
Sola
1982 -09- 1 0
A. nr. J. nr.



TVERRSNITT
Sola kommune Boleigblokker i Snøe sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRoy tonning/ark mmol

BLOKK B
1:100
100.206

Teknisk etat
Sola
1982 -09- 1 0
A. nr. J. nr.

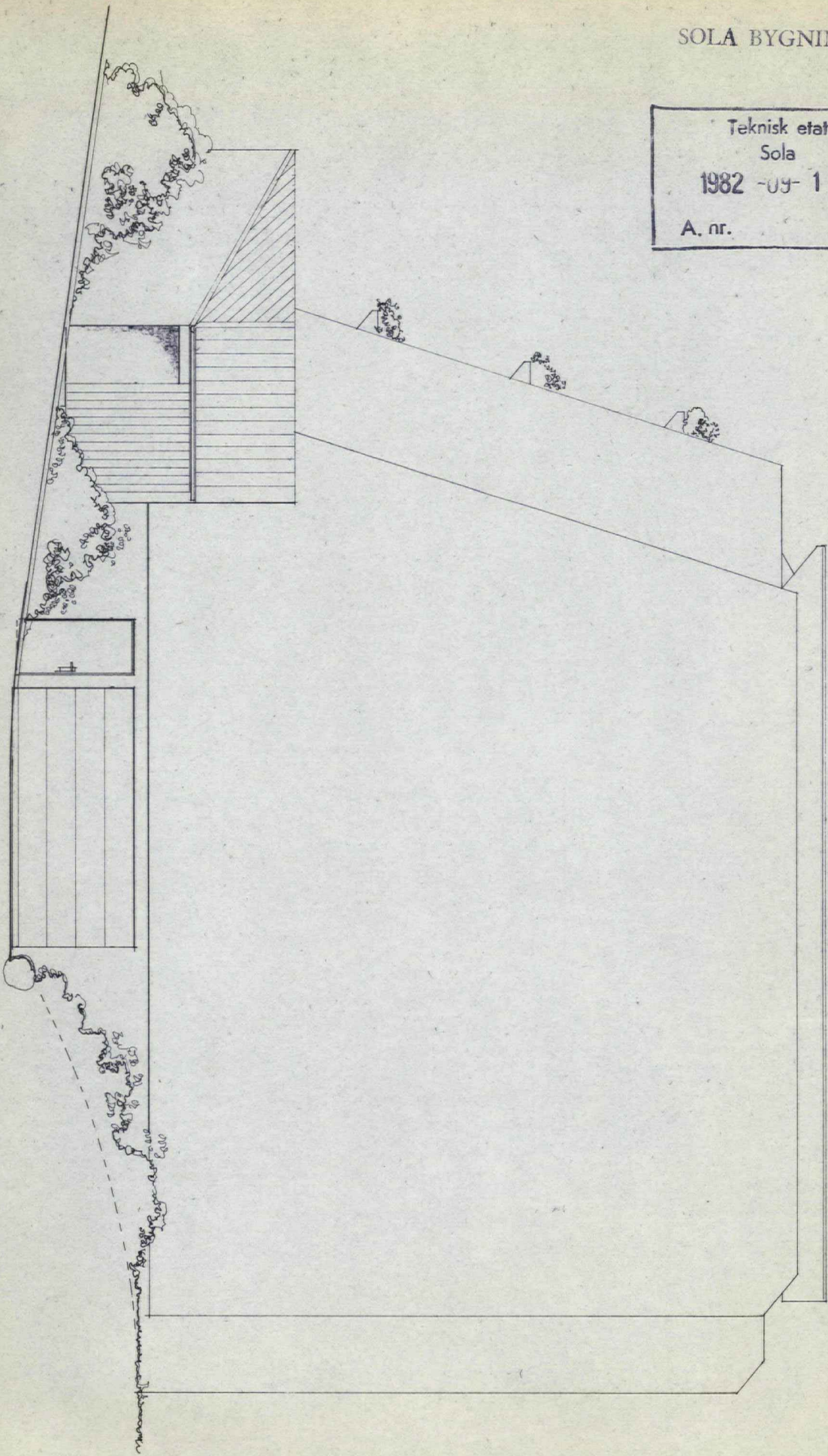


FASADE MOT SØR
Sola kommune Boligblokker i Snøde sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRoy Tønning, ark. mna1

BLOKK B
1:100

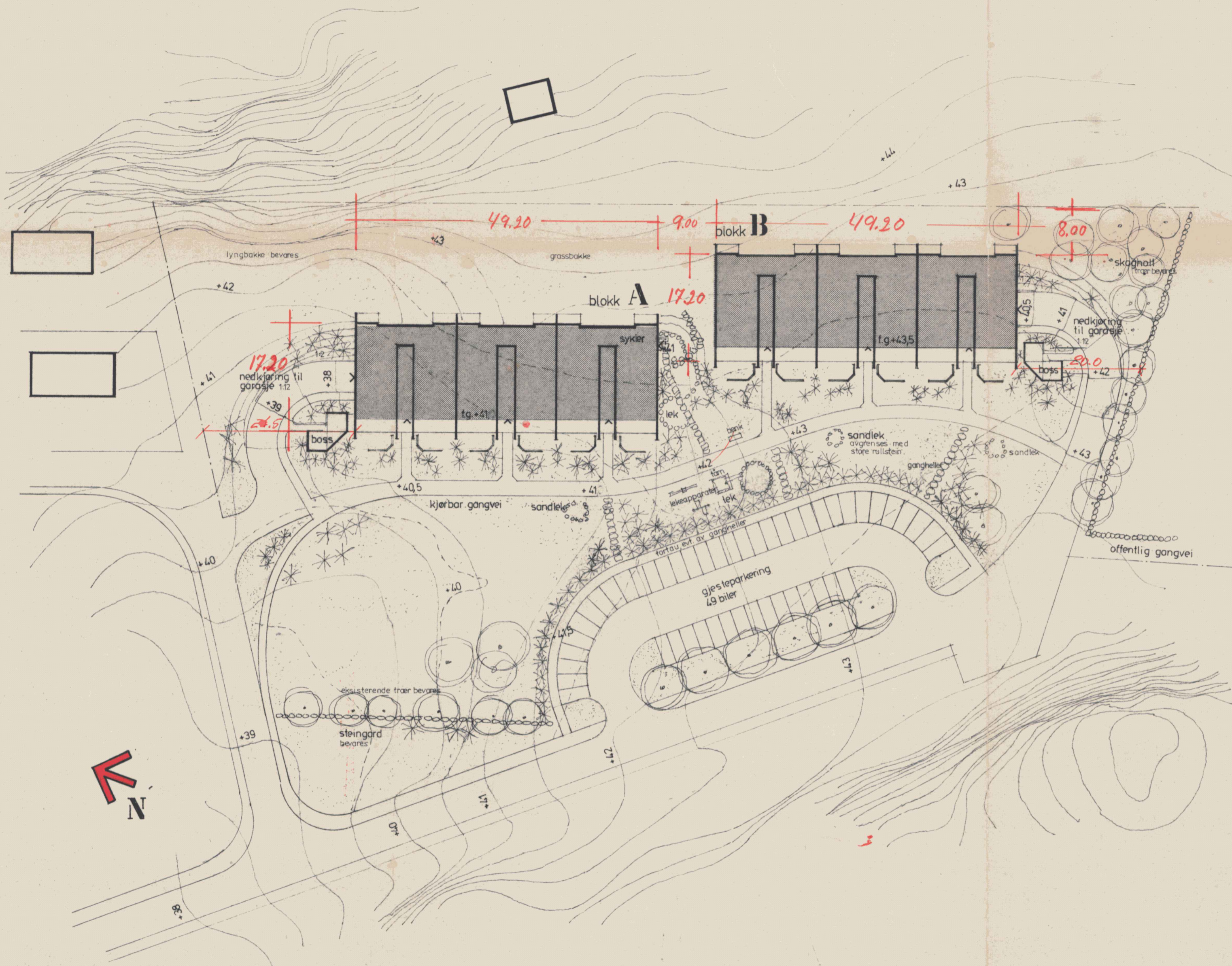
10.207

Teknisk etat
Sola
1982 -09- 1 0
A. nr. J. nr.



FASADE MOT SØR
Sola kommune Bølgeløkker i Snøde sør
Bygg Service o/s
13.4.82
Lefroy Tønning ark. mmal

BLOKK B
1:100
100. 207



Sola Kommune
 Oppmølingsvesen
 Terrasseblokken Sør-Felt E
 Målsatt sit plan

Henrik Meland

Kfr. også planteplan

SITUASJONSPLAN • SNØDDE SØR • FELT E
 Sola kommune 1:500
 Bygg Service a/s

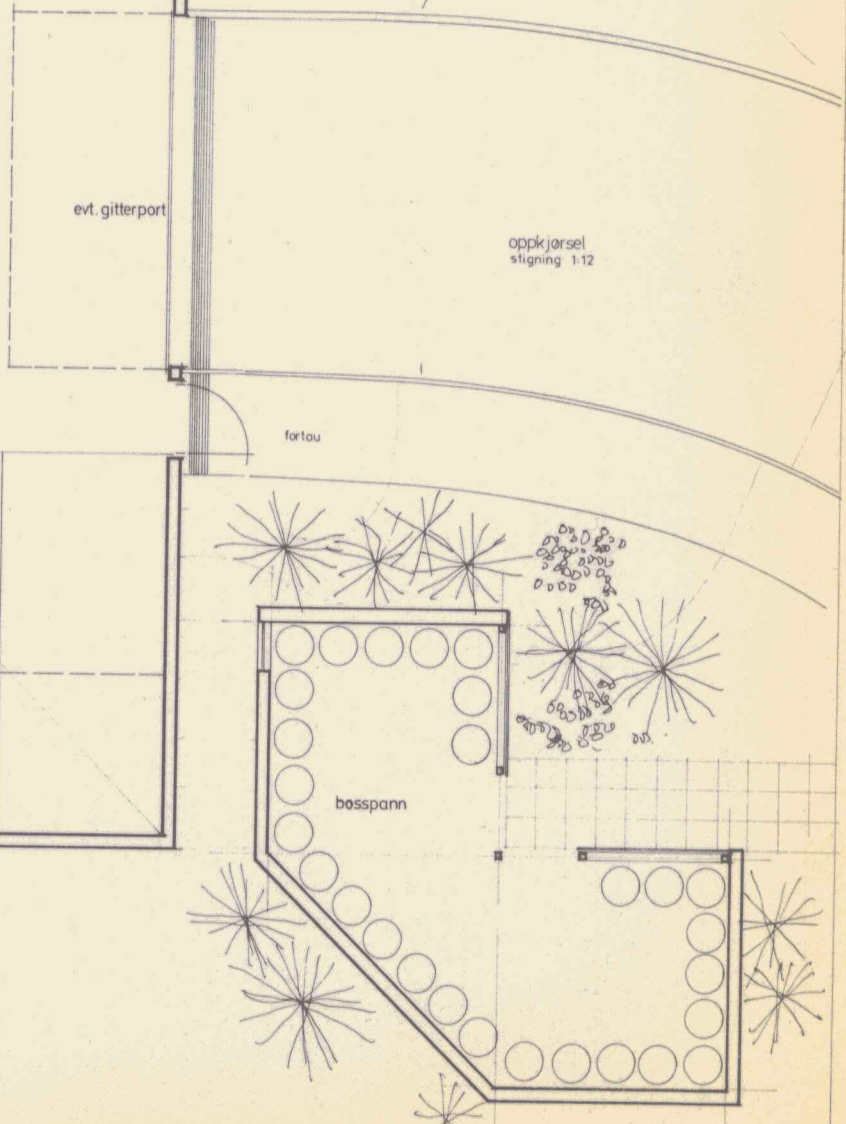
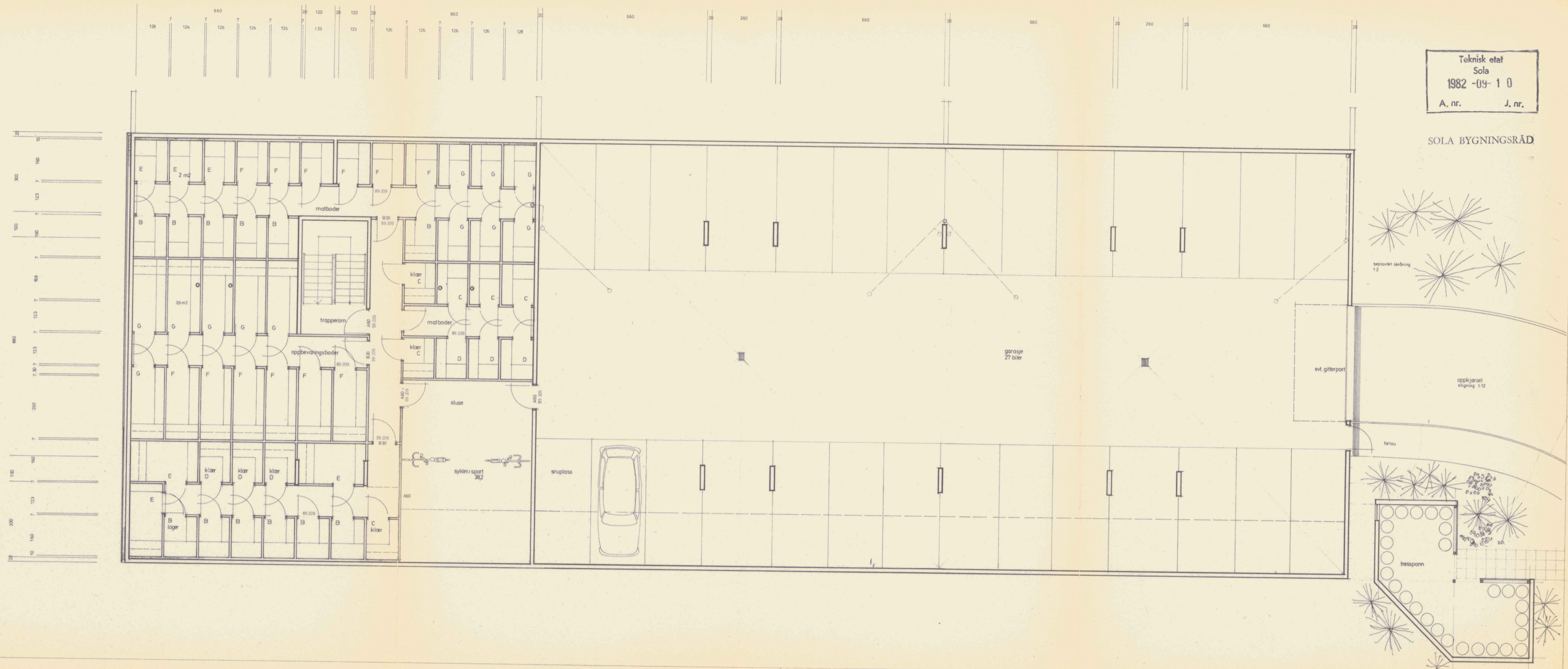
13.4.82
 LeRoy Tønning arkitekt mnal

10.01



Teknisk etat
 Sola
 1982 -09- 1 0
 A. nr. J. nr.

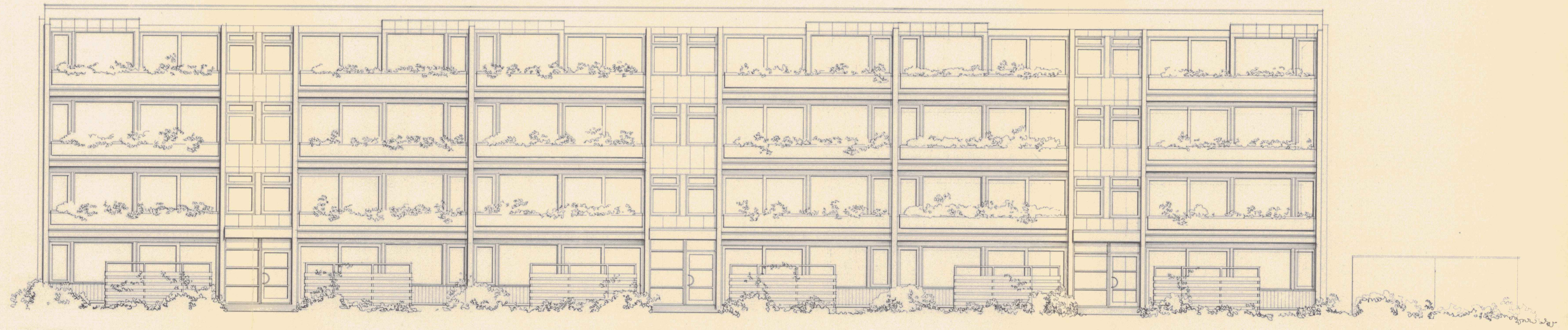
SOLA BYGNINGSRÅD



PLAN AV KJELLER
 Sola Kommune Bygg Service a/s
 134.82 LeRoy Tønning, arkitekt mnaI

BLOKK B
 1:100
 10.201

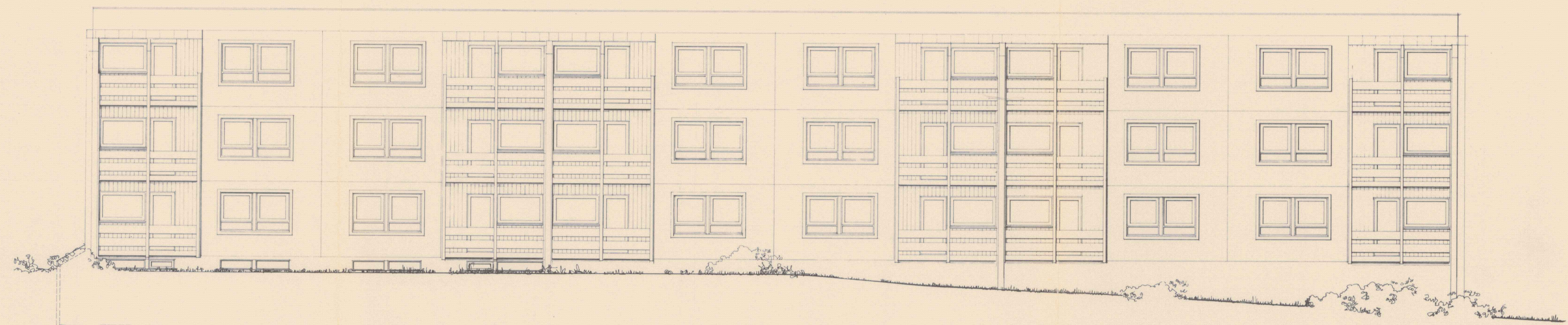
Teknisk etat
Sola
1982 -09- 1 0
A. nr. J. nr.



FASADE MOT VEST
Sola kommune Boligblokker i Snade sør
Bygg Service ars
13.4.81
LeRoy Tønning, ark.maal

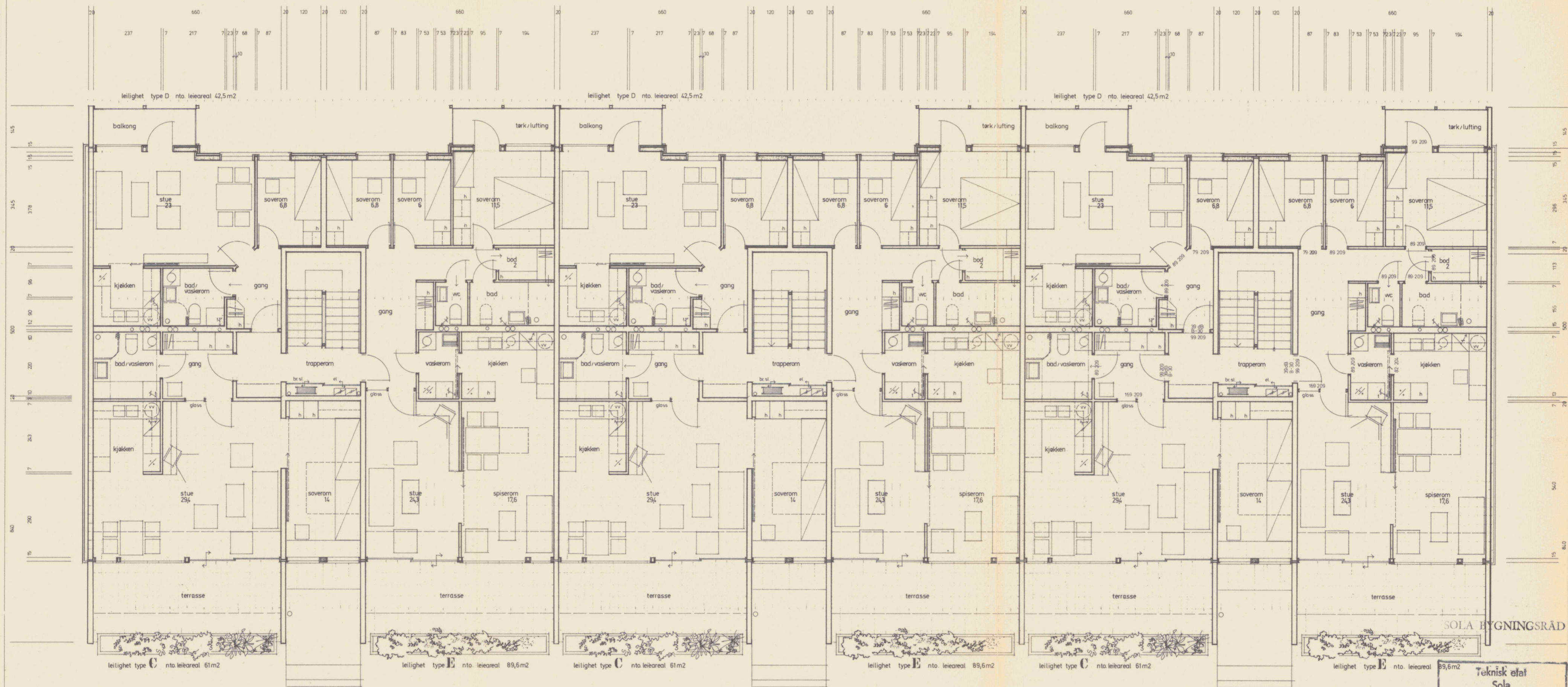
BLOKK B
1:100
10.209

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



FASADE MOT ØST
Sola kommune Boligblokker i Snøde sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRoy Tonning, ark. mna1

BLOKK A
1:100
100 .110



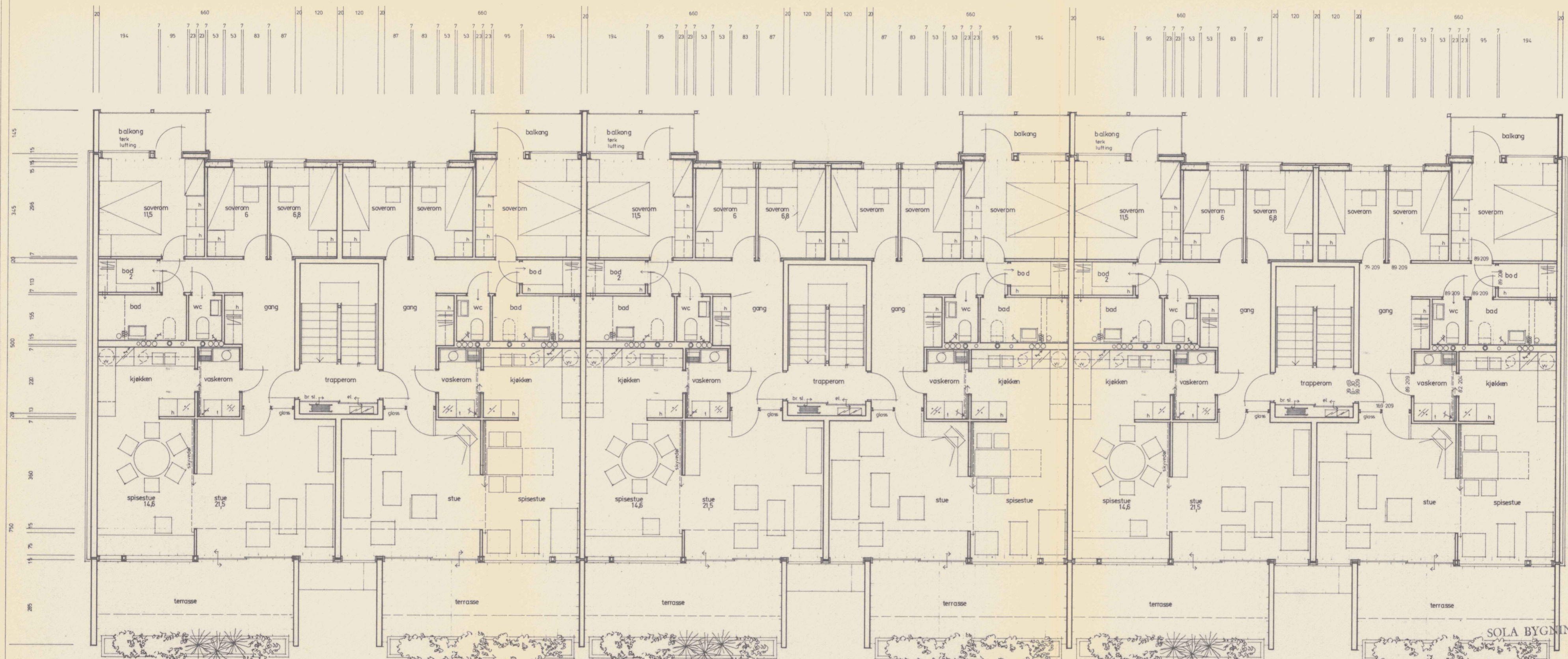
SOLA BYGNINGSRÅD

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

PLAN AV 2. ETG.
Sola kommune Boligblokker i Snøde sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRby Tønning, arkitekt maat

BLOKK B
1.100
100.203





leilighet type Iⁿ nto. leieareal 90 m²

leilighet type Iⁿ nto. leieareal 90 m²

leilighet type Iⁿ nto. leieareal 90 m²

leilighet type Iⁿ nto. leieareal 90 m²

leilighet type Iⁿ nto. leieareal 90 m²

leilighet type Iⁿ nto. leieareal 90 m²

SOLA BYGNINGSRÅD

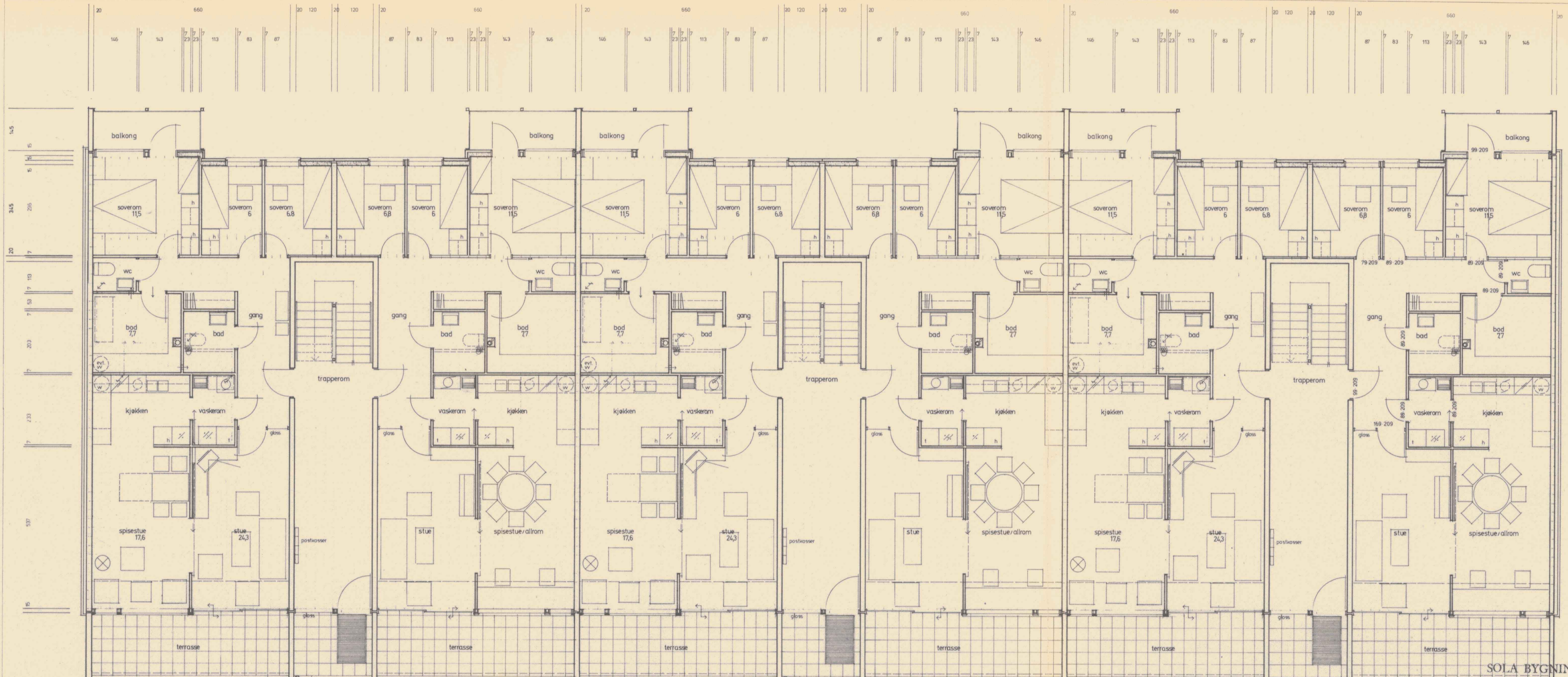
Teknisk etaf
Sola
1982-09-10
A. nr. J. nr.

PLAN AV 3. ETG.
Sola kommune Boligblokker i Snøda sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRøy Tønning, arkitekt mnaI

BLOKK B
1:100

10.204





leilighet type B nta.leieareal 89,7 m²

SOLA BYGNINGSRÅD

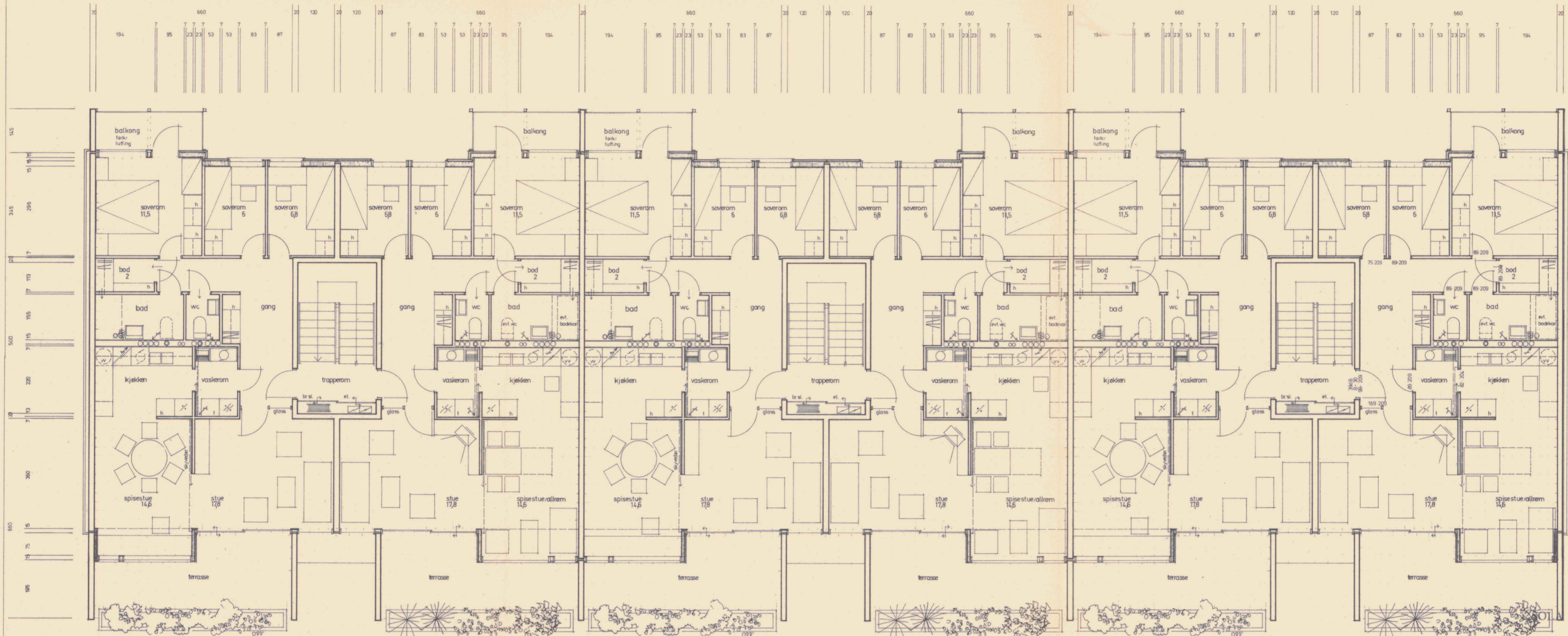
Teknisk etat
Sola
1982-09-10
A. nr. J. nr.

PLAN AV 1. ETG.
Sola kommune. Boligblokker i Snøde sør
Bygg Service as
134.82
Leiføy Tønning, arkitekt m.a.s.

BLOKK B
1:100

10.202





leilighet type G nto. leieareal 86,9 m²

leilighet type G nto. leieareal 86,9 m²

leilighet type G nto. leieareal 86,9 m²

leilighet type G nto. leieareal 86,9 m²

leilighet type G nto. leieareal 86,9 m²

leilighet type G nto. leieareal 86,9 m²

SOLA BYGNINGSRÅD

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

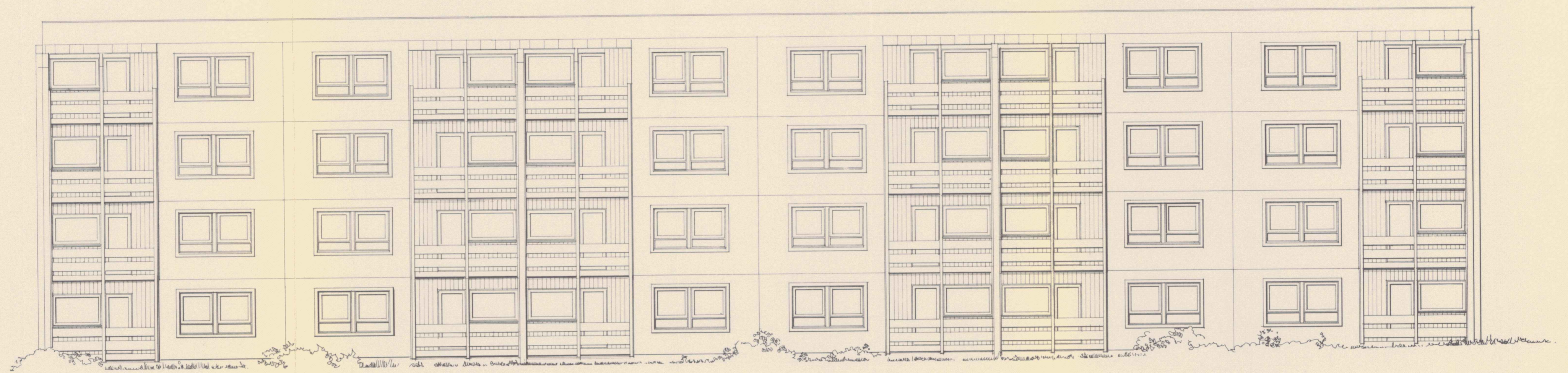
PLAN AV 4. ETG.
Sola kommune Boligblokker i Snøde sør
Bygg Service ars
13.4.82
LeRoy Tønning, arkitekt mnal

BLOKK B
1:100
10.205

1982 -09- 1 0
A. nr. J. nr.

Teknisk etat
Sola
1982 -09- 1 0
A. nr. J. nr.

SOLA BYGNINGSRÅD



FASADE MOT ØST
Sola kommune Boligblokker i Snøde sør
Bygg Service a/s
13.4.82
LeRoy Tønning, ark. mnal

BLOKK B
1:100

10.210

Reguleringsplan på grunnen

Sola
kommune



Adresse: Risabergvegen 82C, 4056 TANANGER

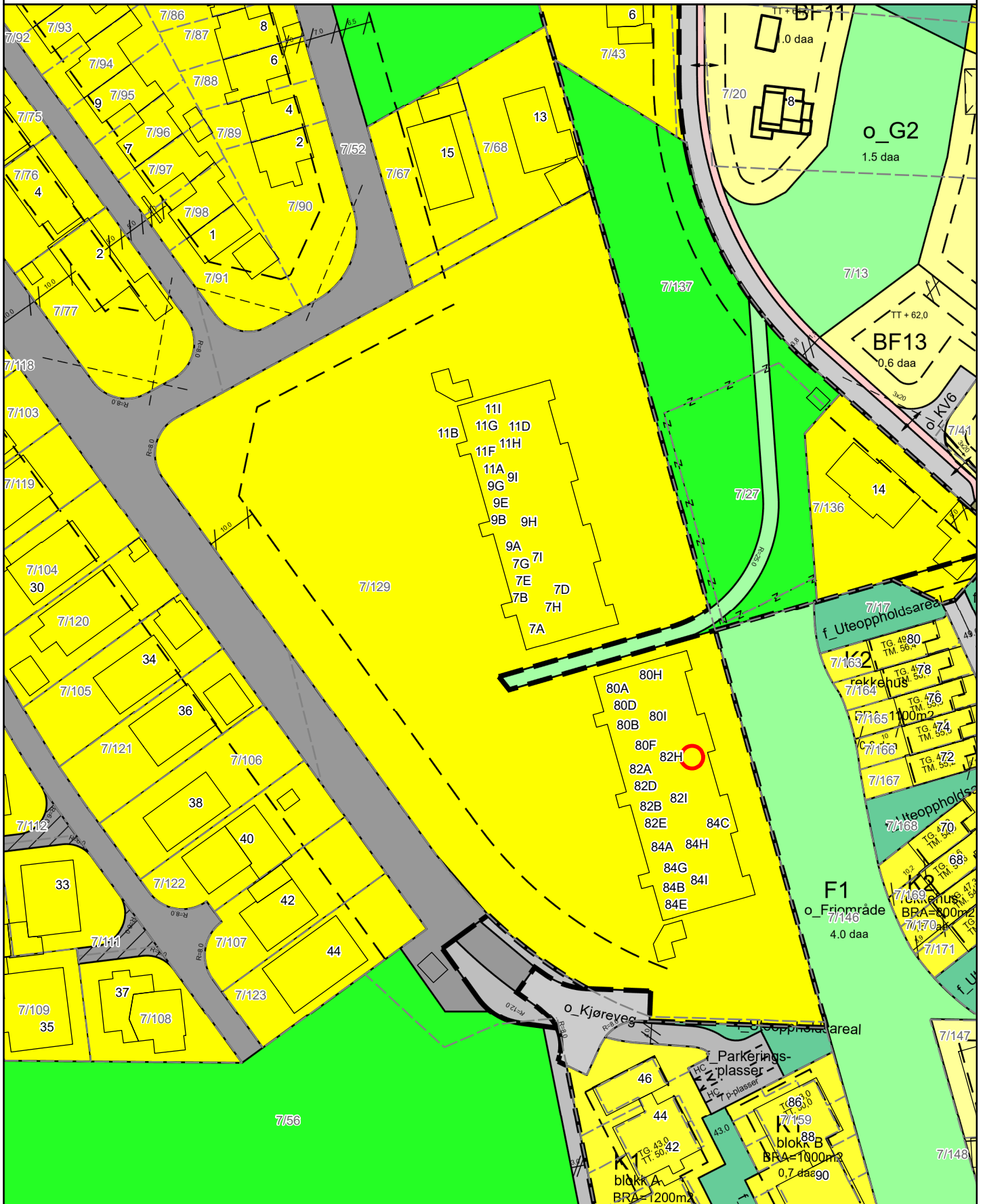
Gnr/Bnr: 7/129/0/37

Dato: 2026-01-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0229,0460,0018

Ikrafttredelsesdato: 9.12.2009,12.2.1976,25.9.1997



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
SNØDE, Sola		7/52 blokk B.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Terasseblokk	10/9-82	30/9-82	D.sak 341/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Sola Kommune	4050 Sola			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Bygg-Service A/S	4050 Sola			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Henrik Mæland	Bygg-Service A/S, 4050 Sola			

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

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

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
SOLA, den 11/5-1984	<i>Ragnar Rössavik</i> Ragnar Rössavik

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Snøde Sør Sameie.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 15.05.2025, kl. 18:00

Møterom i Trollkjerkevegen 7

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Snøde Sør Sameie

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 85000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Synnøve Svege Cornwell stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Synnøve Svege Cornwell gjenvelges for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Thorbjørn Løland stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Thorbjørn Løland gjenvelges for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Thomas Løland og Marius Halling har vært varamedlemmer i 1 år.

Forslag til vedtak: Vi ber Thomas Løland og Marius Halling om å fortsette 1 år til.

5.4 Valg av valgkomité

Det har ikke vært arbeidet spesielt med å få satt opp valgkomite. Tidligere år har dette arbeidet blitt utført av styret og / eller varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Styret utgjør valgkomiteen.

666 Snøde Sør Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 430 000	2 430 000	2 430 000
Tillegg felleskostnader		316 584	292 968	389 126
Lading el-bil		19 639	22 437	21 600
Sum Inntekter		2 766 223	2 745 405	2 840 726
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	92 421	92 421	96 400
Avskrivninger	5	13 702	13 702	0
Forretningsførerhonorar		137 112	130 836	144 200
Tilleggstjenester forretningsfører		25 348	23 473	8 800
Revisjonshonorar	2	9 905	9 120	10 100
Vaktmestertjenester		144 405	134 325	148 700
Drift og vedlikehold	3	763 691	562 511	1 350 000
TV og/eller internett		334 152	323 348	336 300
Forsikringer		317 912	293 007	389 126
Kommunale avgifter		137 304	116 972	164 800
Energi/strøm		82 228	83 339	85 000
Administrasjonskostnader		26 158	15 969	28 000
Sum kostnader		2 084 337	1 799 022	2 761 426
Driftsresultat		681 886	946 383	79 300
Finansielle poster				
Renteinntekter		34 674	29 546	20 000
Rentekostnader		12 520	62 447	0
Netto finanskostnader		-22 154	32 902	-20 000
Resultat	4	704 040	913 482	99 300

666 Snøde Sør Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	87 140	100 842
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		87 140	100 842
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 447	14 286
Forskuddsbetalte kostnader		400 879	329 354
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 227 422	1 019 189
Sum omløpsmidler		1 643 748	1 362 829
SUM EIENDELER		1 730 888	1 463 671

666 Snøde Sør Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		1 258 587	554 547
Sum egenkapital	6	1 258 587	554 547
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	0	474 463
Sum langsiktig gjeld		0	474 463
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 844	13 074
Leverandørgjeld		448 390	408 245
Påløpne renter		0	361
Annen kortsiktig gjeld		15 067	12 981
Sum kortsiktig gjeld		472 301	434 661
Sum gjeld		472 301	909 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 730 888	1 463 671

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Synnøve Svege Cornwell
Styreleder

Thorbjørn Løland
Styremedlem

Magnor Risa
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	81 000	81 000
Arbeidsgiveravgift	11 421	11 421
Sum personalkostnader	92 421	92 421

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	1 856	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	531 693	457 618
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	179 660	65 270
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 639	15 485
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	32 676	24 138
6900 Elektronisk kommunikasjon	166	0
Sum	763 691	562 511

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	704 040	913 482
Avdrag på lån	-474 463	-905 511
Tilbakeføring av avskrivning	13 702	13 702
Endring arbeidskapital	243 280	21 673
Omløpsmidler	1 643 748	1 362 829
Kortsiktig gjeld	472 301	434 661
Arbeidskapital	1 171 447	928 167

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 088	102 938
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 088	102 938
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 293	26 592
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 795	76 345
Årets avskrivninger :	3 409	10 294
Anskaffelsesår :	2018	2022
Antatt levetid i år :	10	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	1 258 587	704 040	554 547
Sum Egenkapital	1 258 587	704 040	554 547

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135572274
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.20 %
Betingelser:	I følge renteendring fra DNB
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 630 000
Lånesaldo 01.01:	474 463
Avdrag i perioden:	474 463
Lånesaldo 31.12:	0

Resultat og balanse med noter for Snøde Sør Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snøde Sør Sameie

Styreleder	Synnøve Svege Cornwell (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Magnor Risa (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Thorbjørn Løland (sign.)	14.04.2025



Til årsmøtet i Snøde Sør Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Snøde Sør Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-04-25 08:29:01 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Snøde Sør Sameie

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Synnøve Svege Cornwell

Styremedlem, Magnor Risa

Styremedlem, Thorbjørn Løland

Varamedlem, Marius Halling

Varamedlem, Thomas Løland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 1 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Det ble avholdt 1 dugnad sommeren 2024.

Treverket på baksiden av begge blokkene samt treverket på søppelrommene ble i løpet av sommeren malt i ny farge som bestemt på årsmøtet i mai 2024.

Flere terassegjerder i begge blokkene ble også malt ettersom de var i dårlig forfatning.

Norsk Brannvern har sjekket røykvarslere og brannslukningsapparater og skiftet disse etter behov i alle leiligheter hvor de kom til. Fellesarealer er også sjekket og ekstra brannslukningsapparater er satt opp.

Det ble gjennomført ekstra rengjøring av alle fellesområder i begge blokkene i løpet av våren 2024.

Montasjelaget ble leid inn spesielt og til ekstra kost for å rydde opp i søppelrom. Det er et gjennomgående problem at søppel ikke kastes i riktig søppeldunk og at det plasseres gjenstander på gulv i søppelrom som skulle ha vært levert til IVAR eller til annet spesialavfall av den enkelte beboer.

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

Styret vil holde beboermøte etter årsmøte 15. mai.

Dato for dugnad vil bli satt på beboermøtet.

Styret planlegger kun forefallende vedlikeholdsarbeid i løpet av 2025.

Styret minner om at det er beboernes ansvar å bruke riktige søppeldunker i søppelrommene. Feil bruk fører til at dunkene ikke tømmes.

Papp og kartong tømmes og flatpakkes før det plasseres i egen dunk. Det skal ikke kases plastikk her.

Alt plastavfall skal kastes i plastsekker som henger på veggen i søppelrommet.

Matavfall skal kastes i egen dunk.

Garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppbevaringsområde og bod. Kun kjøretøy og kjøretøyrelatert utstyr som tilhenger og dekk kan oppbevares her.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Snøde Sør Sameie torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Møterom i Trollkjerkevegen 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Silje Egeli ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Marius Halling ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 seksjonseiere og ingen fullmakter innlevert. Totalt 8 stemmeberettigede. Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 85 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Synnøve Svege Cornwell ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Det var forslag om gjenvalg av Thorbjørn Løland som styremedlem for 2 år. I tillegg meldte Marius Halling seg som kandidat til styremedlem på årsmøtet.

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom de to kandidatene.

Vedtak:

Marius Halling ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det var foreslått gjenvalg av Thomas Løland og Marius Halling som varamedlemmer for 1 år. Som følge av at Marius Halling ble valgt til styremedlem, måtte det foreslås en ny kandidat til varamedlem. Rune Julfelt meldte seg som kandidat på årsmøtet.

Vedtak:

Thomas Løland og Rune Julfelt ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret utgjør valgkomiteen.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Synnøve Svege Cornwell, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Marius Halling, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Magnor Risa, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Thomas Løland, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Rune Julfelt, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sola, 15.05.2025

Protokoll for Snøde Sør Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Silje Egeli (sign.)
Marius Halling (sign.)

16.05.2025
16.05.2025

Ordensregler for Sameie Snøde Sør

Vedtatt på Årsmøtet 18.05.2022

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Ganger, trapper og garasje er ikke lekeplass/lagerplass.

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, f.eks fottøy, sparkesykler og akebrett. Dette gjelder også skap for strømmålere. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Bli fellesareal brukt til reparasjoner skal alt verktøy, utstyr og rot ryddes bort daglig.

Det er ikke tillatt å røyke i de innendørs fellesarealene.

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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

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

Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

8. Vaktmester, vask av ganger og trapper, gartner

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

9. Innkjøp

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

10. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SNØDE SØR

Vedtatt på Årsmøtet 19.05.2022.

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

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler.....	4
5 Parkering	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser	5
5-2 Rettslig disposisjonsrettser.....	5
5-3 Vedlikehold og kostnadsfordeling	5
5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	7
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader.....	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	8
9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning.....	8
9-2 Styrets oppgaver.....	8
9-3 Representasjon og fullmakt.....	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Årsmøtets form	9

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

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

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

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

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

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer totalt 99 parkeringsplasser som fellesareal. Av disse ligger

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

5-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

5-3 Vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling

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

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

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

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

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Årsmøtets form

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

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

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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