

aktiv.

Sandesletta 23B, 4050 SOLA

**Lækker selveierleilighet fra 2018  
med 2 sov. og innglasset balkong.  
Garasje.**



Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

## Svend Tjelta

**Mobil** 980 17 222  
**E-post** svend.tjelta@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 052,-  
**Selger:** Christoffer Egeland  
Annie Proet-Høst

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 64/71 kvm  
**Tomtstr.:** 1153.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 484  
**Snr.** 27  
**Oppdragsnr.:** 1412250025

# Lekker selveierleilighet fra 2018 med 2 sov. og innglasset balkong. Garasje.

Velkommen til en lys, lekker og moderne leilighet med sentral beliggenhet i Sola sentrum.

Leiligheten ble oppført i 2018, og er en del av det attraktive 40Femti-komplekset.

Flott beliggende i 4. etasje med gode vindusflater i to retninger som gjør at man har mye naturlig lys, og en pen utsikt.

Svært innbydende med et flott helfliset bad, pent kjøkken levert av Norema med integrerte hvitevarer, moderne fargevalg gjennom hele leiligheten og en herlig innglasset balkong på ca 7m<sup>2</sup>.

Vannbåren varme/varmtvann, kommunale avgifter, tv/internett-pakke, bygningsforsikring m.m. er alt inkludert i felleskostnadene. Det gir forutsigbarhet og god oversikt over månedlige utgifter.

Parkering og sportsbod i garasjeanlegg.

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader:

TG1: 16. TG2: 0. TG3: 0.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	46
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - b: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré/gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

BRA-b: 7 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1153.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet. Disponeres av seksjonseierne ihht. seksjoneringsbegjæring.

### Beliggenhet

Flott beliggenhet i det attraktive 40Femti-komplekset midt i Sola sentrum. Fra leiligheten har man kort avstand til flere restauranter, caféer, butikker m.m.

Offentlig transport:

Gode bussmuligheter med busstopp på Sande Terrasse i kort avstand fra leiligheten.

Turområder:

Sola kommune er variert og har mye å by på, herunder selvfølgelig Jærstrendene med Solastranden i spissen.

I nærheten av Sola sentrum har man både Kjerrberget og lysløypen på Åsen ca. 2 - 2,5km fra leiligheten.

Aktiviteter:

Sola har et bredt spekter av aktivitetstilbud. Sola Fotball, Sola Håndball, Sola Turn m.m. har alle anlegg på Åsen ca. 2,5 km fra leiligheten.

Sola Golfklubb har 18-hulls baner både på Sola og ved Solastranden.

Ca. 10 km fra Sola sentrum til UiS, med gode bussmuligheter.

#### **Adkomst**

Se kartlenke på finn.no.

#### **Bygningssakkyndig**

Ruben Sørdsdal

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Innhold**

4. etasje: Entré/gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong.

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Sportsbod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

#### **Standard**

Meget pen og gjennomført selveierleilighet med sentral beliggenhet i Sola sentrum.

Leiligheten ligger flott til i byggets 4. etasje med gode vindusflater i to retninger som gjør at man har mye naturlig lys, og en pen utsikt.

Man kommer inn i en lys og pen gang med innhukk for å henge fra seg klær.

To gode soverom, begge med parkett på gulv og duse farger på vegger og i tak. Stor garderobe på hovedsoverommet som medfølger i handelen.

Pent, helfliset baderom med varme i gulv. Innredet med vask i seksjon, vegghengt wc, dusjnise med innfellbare dører samt opplegg for vask/tørk.

Kjøkken og stue i åpen løsning med gode vindusflater, pen utsikt og mye naturlig lys.

Pen kjøkkeninnredning levert av Norema med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys som medfølger i handelen. Fine detaljer på kjøkkenet med planlimt vask og spotter under tak.

Den gode planløsningen gjør at man har plass til både spiseplass og sittegruppe i stuen. Utgang fra stuen til en herlig, lys innglasset balkong med vindusflater som kan skyves helt til siden.

Viftekonvektor i stuen er hovedkilden til oppvarming i leiligheten og er tilknyttet vannbåren varme-anlegget. Kostnader til dette er inkludert i felleskostnadene (a-konto som avregnes årlig).

God oppbevaringsplass med innvendig bod på ca 4 m<sup>2</sup> i tillegg til sportsbod i garasjeanlegg på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med mulighet for å installere elbil-lader. Egne plasser til gjesteparkering i garasjeanlegget.

Takstmann har vurdert boligen med følgende tilstandsgrader:

TG1: 16. TG2: 0. TG3: 0.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV- og internettpakke levert av Altibox er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Mulighet for å installere elbil-lader på egen p-plass.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind forsikring as

#### **Polisenummer**

23547457

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme via viftekonvektor i stue. Oppvarming via vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene og avregnes én gang årlig.

Varme i gulv på bad.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 020 936

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 083 744

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

65/2949

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer fjernvarme/vannbåren varme og varmtvann (innbetales a-konto og avregnes 1 gang i året), kommunale avgifter, kabel-tv og internett levert av Altibox, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, garasje, styrehonorar, forretningsførerhonorar samt diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Felleskostnader fordeles:

Felleskostnader bolig 1 788,-

Fjernvarme a-konto 300,-

Varmtvann a-konto 200,-

Garasje 150,-

Kom. avg. 165,-

TV/internett 449,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 052

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet 40 Femti Trinn II

### **Organisasjonsnummer**

821768632

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Viden Forvaltning AS;



# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 484, seksjonsnummer 27 i Sola kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/15/484/27:

08.04.1974 - Dokumentnr: 2484 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:484

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1976 - Dokumentnr: 1818 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:484

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2018 - Dokumentnr: 720289 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/2949

05.10.2020 - Dokumentnr: 3126859 - Bestemmelse om parkering /Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:482

Bestemmelse om en parkeringsplass

Bestemmelse om en bod

Bestemmelse om vedlikehold

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.10.2021.

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.2021.

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040.  
Hensynssone H220 - Gul støysone.

PlanID 0395 - Sola sentrum sørsøst, delfelt K1.

Jordbruksområdet øst for blokken er i kommuneplan og reguleringsplan regulert til boligformål. Dette området må forventes bebygd en gang i fremtiden.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

93 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 794 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 797 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Boligopplysninger.

Innkalling til årsmøte 2024.

Protokoll fra årsmøte 2024.

Vedtekter.

Husordensregler.

Kommuneplankart.

Planrapport.

Reguleringskart.

## **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

## **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, markedspakke kr 18.900,- og oppgjørshonorar kr 0,- (BATE rabatt). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

## **Oppdragsansvarlig**

Svend Tjelta

Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

[svend.tjelta@aktiv.no](mailto:svend.tjelta@aktiv.no)

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3  
4306 SANDNES

**Salgsoppgavedato**

19.03.2025



Fra leiligheten har man kort gangavstand til gode bussforbindelser, butikker, restauranter, caféer m.m.



40Femti-komplekset er gjennomført og pent med flotte uteområder.





Store vindusflater med pen utsikt fra leiligheten.



Energieffektiv leilighet med vannbåren varme og varmtvann inkludert i felleskostnadene (a-konto med årlig avregning).



Lekker, gjennomført selveierleilighet med sentral beliggenhet i Sola sentrum.

Utgang til innglasset balkong på ca. 7m2.





Herlig innglasset balkong med vinduer som kan skyves helt til siden.



Med innglasset balkong forlenger man utesesongen og kan åpne opp vinduer etter ønske.



Flott kjøkkeninnredning levert av Norema med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys som medfølger i handelen.

Pen kjøkkeninnredning fra Norema.





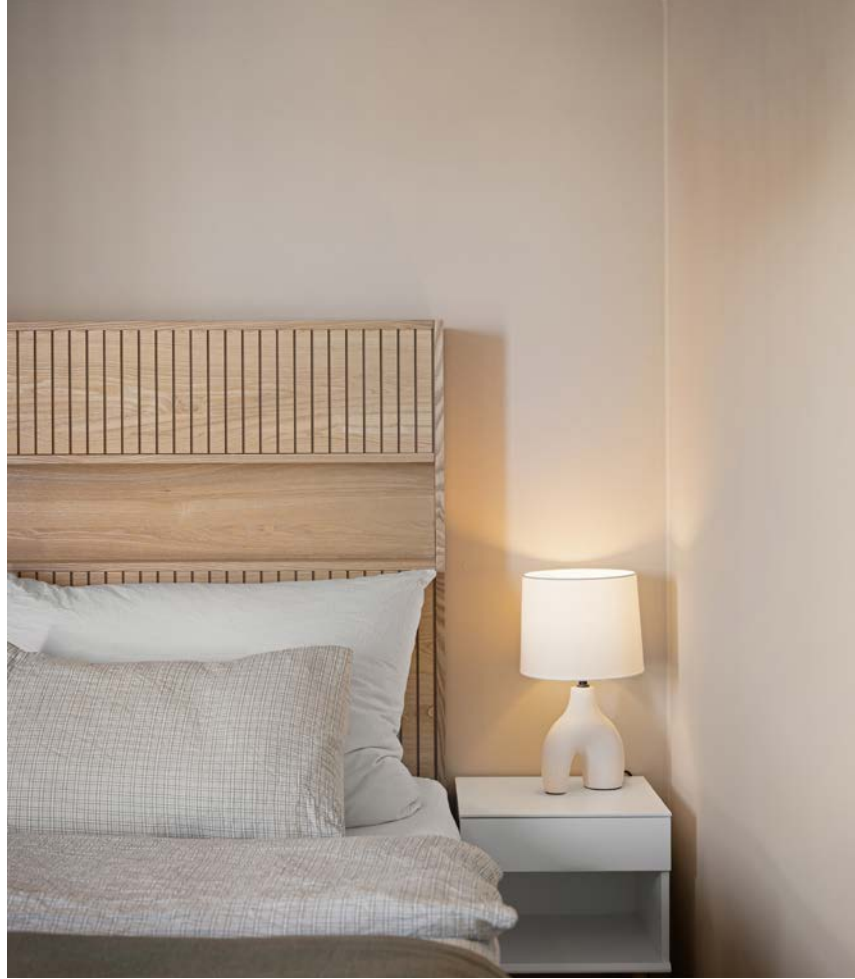
Viftekonvektor i stuen er tilknyttet vannbåren varme-anlegget og oppvarming via denne er inkludert i felleskostnadene (a-konto som avregnes årlig).



Pen gang med innhukk for oppheng av klær.

Soverom 1 av 2 med stor garderobe som medfølger i handelen.

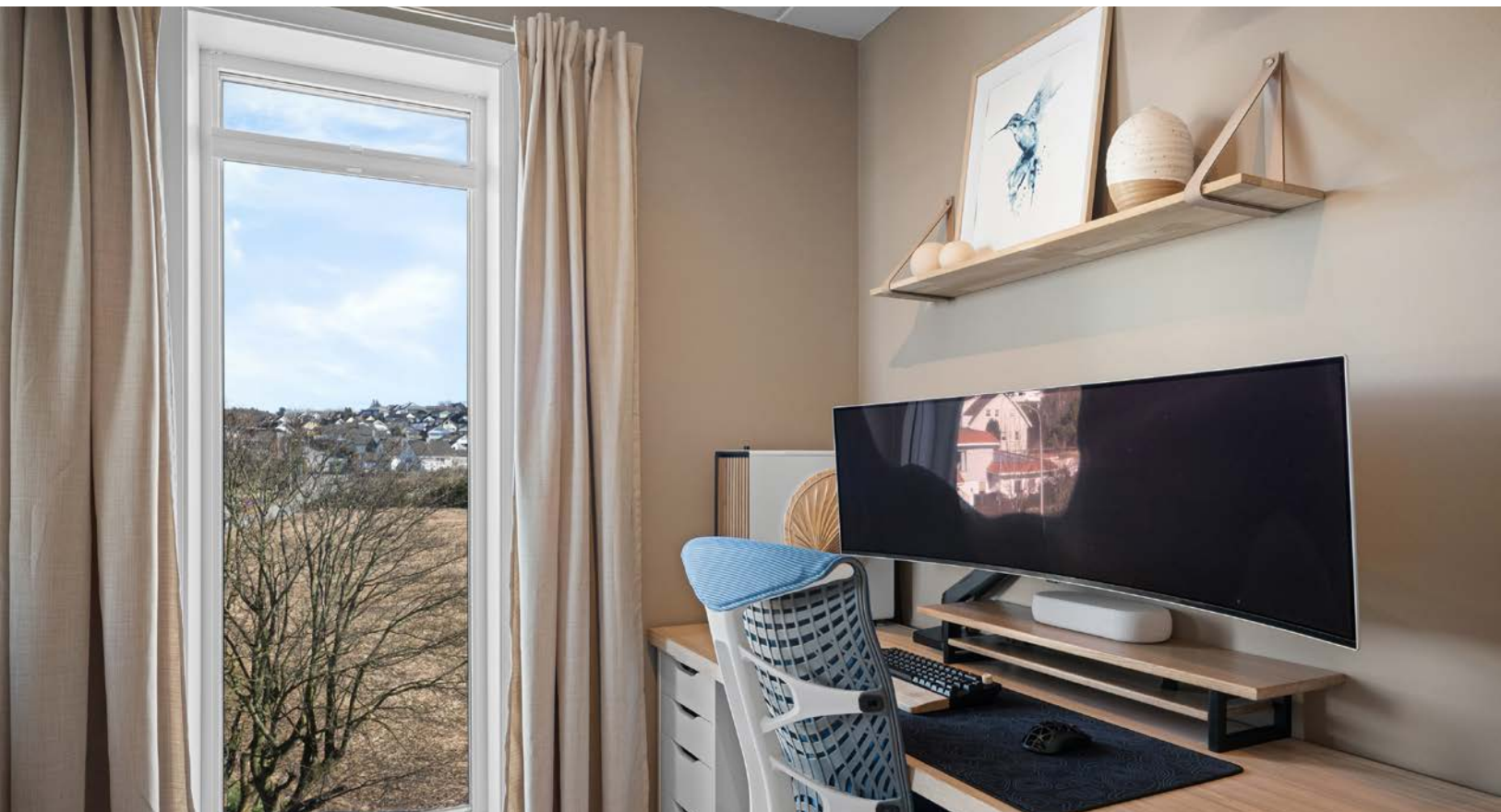
Lekker soverom med duse farger på vegg og tak.







Soverom 2 er lyst og innbydende med gode vindusflater.



Soverom 2.



Pent, helfliset baderom med varme i gulv.



Opplagg for vask/tørk.



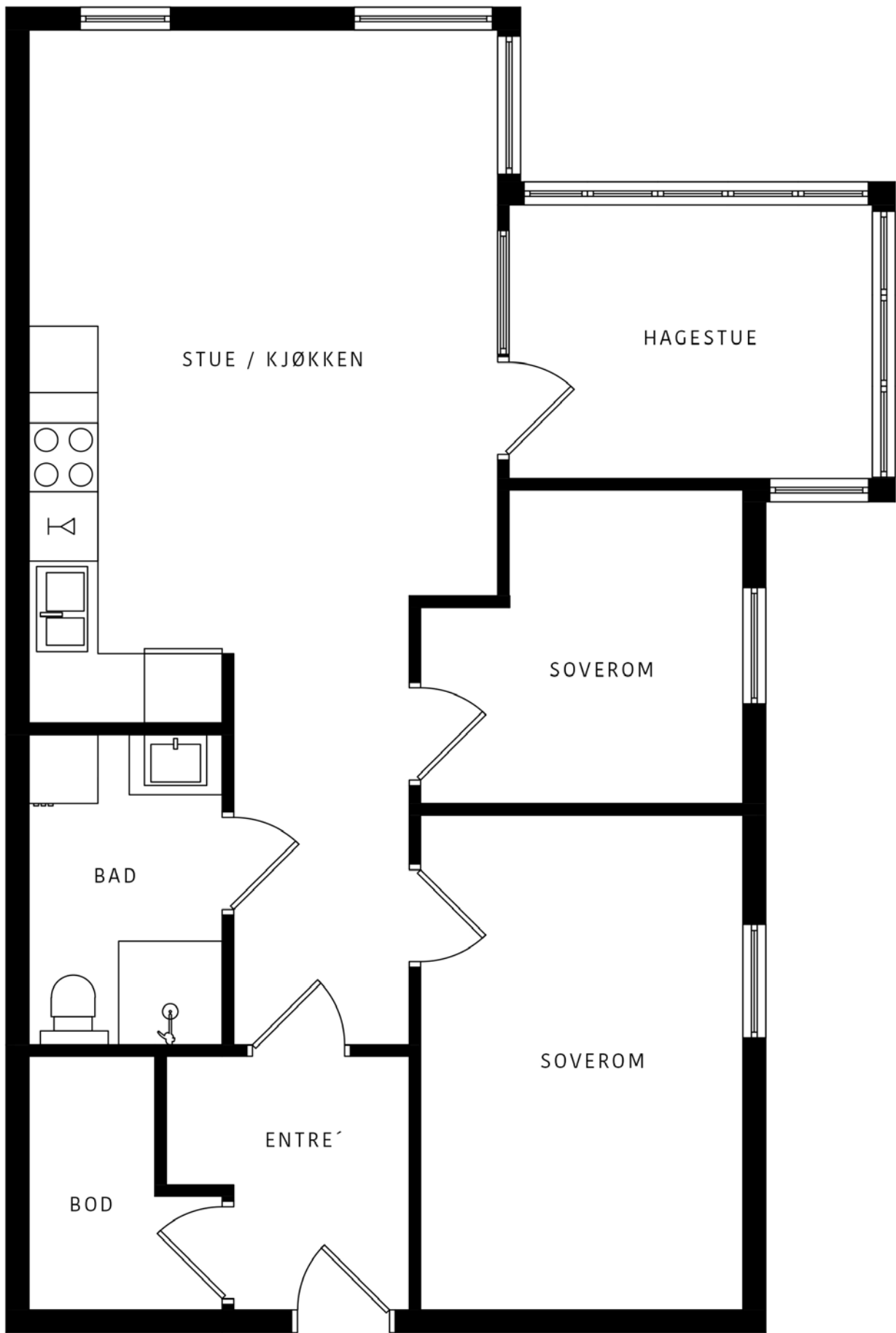
Praktisk løsning med innfellbare dusjvegger.



Innvendig bod på ca. 4m<sup>2</sup> i tillegg til sportsbod i garasjeanlegget på ca. 6 m<sup>2</sup>.



Fast parkering i lukket garasjeanlegg. Mulighet for å installere elbil-lader. Egne gjesteparkeringer i garasjeanlegget.



# Vedlegg

# Sandesletta 23 B

## 4050 SOLA

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 71 m<sup>2</sup>

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 15 BNR: 484 SNR: 27

Ruben Sørsdal  
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no  
48422402

Sandesletta 23 B  
4050 Sola



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: 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

### Tilstandsgrad 3: 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

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27569>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2025

Rapportdato  
27.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Annie Proet-Høst  
Navn: Christoffer Egeland

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal                      Telefon: 48422402  
Firma: Takst Rogaland AS              Epost: post@takst-rogaland.no  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg



#### Om bygningsesakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, boder og trapper.

### Informasjon om boligen

Adresse: Sandesletta 23 B, 4050 Sola

Kommunenr:	1124	Gårdsnr:	15	Bruksnr:	484	Festenr:
Seksjonsnr:	27	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0401	
Byggeår:	2018 - I følge tidligere salg					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger sentralt til i Sola.

Gilje ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 3-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med hvite gips plater.

Listefrie overganger mellom vegg / tak.

Swedoor hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: LK rør i rør system og flexit balansert ventilasjon system.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og varme konvektor i stue.

Leiligheten disponerer sportsbod på 6 kvm. og fast parkeringsplass.

#### Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	71	64	0	7	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	71	60	11	Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod på 4 kvm. og BRA-B (Innglasset balkong) på 7 kvm.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>11</b>		

### Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten fast parkeringsplass og sportsbod på 6 kvm. i lukket anlegg.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordøst vendt innglasset balkong på 7 kvm. Oppført i støpt betong, belagt med teppe og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Gilje ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Norema kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, glassplate bak stekesone, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / frysenskap.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Flexit avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
LK rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>



## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
konvektor plassert i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Ukjent type fjernvarme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service av anlegget, dette går inn under sameiet / borettslaget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Flexit UNI 2R	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier er filter byttet hvert år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.	

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av fukt** TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

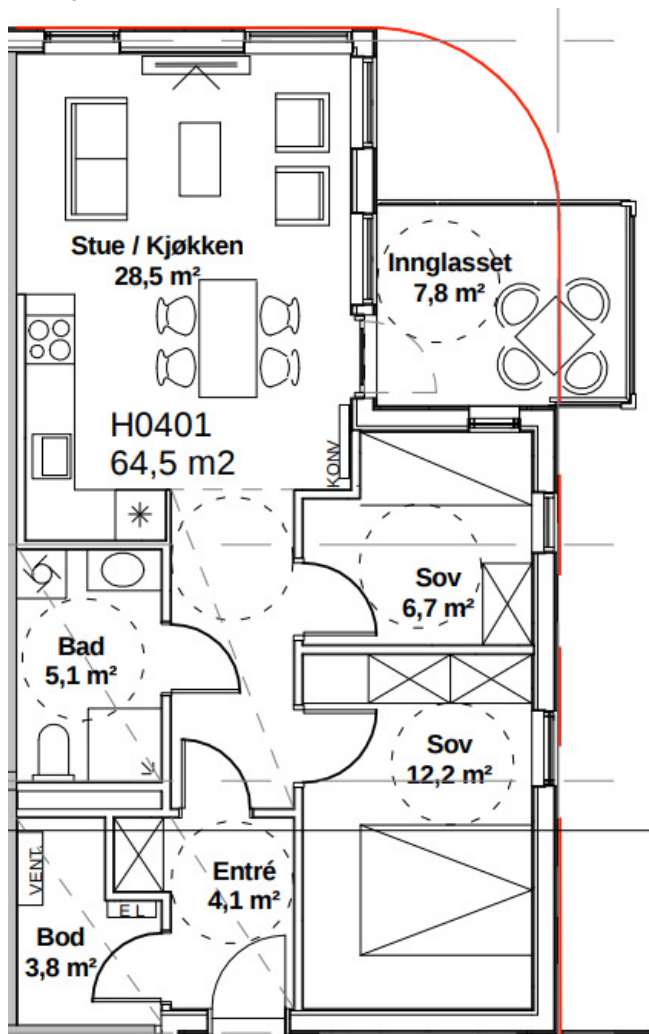
### 6.17 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

### Hovedbygg

4. etasje



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1405250029	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Annie Proet-Høst	Christoffer Egeland
<b>Gateadresse</b>	
Sandesletta 23B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SOLA	4050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1405250029

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er blitt observert skjeggkre ett par ganger. I regi av sameiet har Rentokil lagt ut åte/gift i samtlige leiligheter.

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er blitt observert skjeggkre ett par ganger. I regi av sameiet har Rentokil lagt ut åte/gift i samtlige leiligheter.

Document reference: 1405250029



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1405250029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annie Proet Høst	e4ee6aebb4c9465a8356ce 2b34299b557b7a34f1	10.02.2025 10:16:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Egeland	41946d379c536e299e66e3 b16a49b1e14aa92191	08.02.2025 12:55:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250029

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



Viden forvaltning  
Tlf: 51881100,  
post@viden.no,  
Frida Hansens vei 5,  
4016 Norway

Generert  
04.02.25

## Boligopplysninger

**seksjon** 27  
**Boligselskap** Sameiet 40 Femti trinn II  
**Adresse** Sandesletta 23 B, 4050 SOLA  
**Areal** 65  
**Eier(e)** Annie Proet-høst, Christoffer Egeland

**Bolignr** H0401  
**Etasje** 4.etg  
**Oppr.ant.rom** 0  
**Bygningstype**

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>
Felleskostnader bolig	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788
Fjernvarme A-konto	300	300	300	300	300	300
Garasje	150	150	150	150	150	150
Gebyr renovasjon, vann og avløp	165	165	165	165	165	165
TV/internett	449	449	449	449	449	449
Varmt vann A-konto	200	200	200	200	200	200
<b>Total</b>	<b>3 052</b>	<b>3 052</b>	<b>3 052</b>	<b>3 052</b>	<b>3 052</b>	<b>3 052</b>

## Selskap og eiendom

**Selskap** Sameiet 40 Femti trinn II (orgnr. 821768632)  
**Antall enheter** 40  
**Styrets e-post** styret@sameiet40femti2.no  
**Styreleder** Marit Hay (Tlf: 40201197)  
**Forsikring** Fremtind Forsikring (Polise 23547457)

**Festet tomt****Gnr/Bnr** 15/484**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.**Forkjøpsrett** ingen**Merknader**

Avregning på fjernvarme og varmt vann 1 gang om året.

# **Innkalling til ordinært årsmøte 17.04.2024 for Sameiet 40 femti trinn II.**

Møtested: Toma sine lokaler ( det inviteres til pizzafest etter årsmøte i møterommet til trinn V)  
Tid: kl. 17:00

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

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

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

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

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Valg av ny revisor

Sak 4: Styrets årsrapport

Sak 5: Styrehonorar

Sak 6: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1

..... velges til møteleder.

.....velges som seksretær.

..... signerer protokoll med møteleder.

Det var .....seksjonseiere og .....godkjente fullmakter representert. Totalt ..... stemmeberretigede.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 2: Regnskap

Inntekter: kr 1 109 776,-

Utgifter: kr 1 980 339,-

Resultat: kr 11 436,-

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Valg av ny revisor

Forelår ny revisor til sameiet - Revisjon Vest

### Alternativ 1

Revisjon Vest velges som sameiet sin revisor

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Styrets årsrapport

Styret har hatt 5 styremøter i 2023. Av de viktigste sakene vi har behandlet er:

Bytte av låsene inn til bodene i kjelleren.

Montering av klappsete i heisen. Vi la dette bort pga pris

Så ble det av Felles-styret bestemt av vi sier opp forretningsavtalen med BATE og inngår ny

avtale med Viden Forvaltning.

Det ble det en liten økning av Felleskostnader pga økte gebyrer fra Sola kommune.

**Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

Tas til etterretning."

## **Sak 5: Styrehonorar**

Styret i trinn II vedtok på styremøte i desember -23 at honoraret settes til 60.000.-.

### **Styrehonorar**

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 60.000

### **Mot**

"Forslag avvises"

## **Sak 6: Personvalg**

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Marit Hay

Kandidater til **Varamedlem ( 1 år)**:

- Ørjan Stilseth Eldor
- Alice Ølberg Bore

Kandidater til **Styremedlem** :

- Anders Eriksen

## 1705 Sameiet 40 Femti Trinn II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		956 700	985 500	956 700
Leieinntekt garasje		10 800	10 800	10 800
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		95 520	82 320	215 520
Andre driftsinntekter		21 330	0	0
Lading el-bil		25 425	5 099	2 400
<b>Sum Inntekter</b>		<b>1 109 776</b>	<b>1 083 719</b>	<b>1 185 420</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	57 050	49 063	68 500
Forretningsførerhonorar		88 512	85 356	0
Tilleggstjenester forretningsfører		40 185	40 873	0
Revisjonshonorar	2	8 820	8 668	9 800
Vaktmestertjenester		46 320	54 746	48 500
Drift og vedlikehold	3	409 623	375 137	462 275
TV og/eller internett		150 718	74 716	215 520
Forsikringer		72 947	67 006	75 700
Kommunale avgifter		171 746	159 804	206 000
Energi/strøm		38 175	59 292	60 000
Administrasjonskostnader		14 243	6 470	11 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 098 339</b>	<b>981 131</b>	<b>1 157 295</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 436</b>	<b>102 588</b>	<b>28 125</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		34 709	9 955	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-34 709</b>	<b>-9 955</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>46 145</b>	<b>112 543</b>	<b>28 125</b>



## 1705 Sameiet 40 Femti Trinn II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 348	2 441
Forskuddsbetalte kostnader		6 759	5 996
Forskuddsbetalt strøym		29 696	64 674
Andre fordringer	5	554 090	40 350
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		472 974	1 037 995
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 074 867</b>	<b>1 151 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 867</b>	<b>1 151 455</b>

## 1705 Sameiet 40 Femti Trinn II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		989 764	943 619
Sum egenkapital	6	989 764	943 619
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 448
Innbetalt strøm		54 759	45 300
Leverandørgjeld		24 719	142 752
Annen kortsiktig gjeld		5 625	15 336
Sum kortsiktig gjeld		85 103	207 836
Sum gjeld		85 103	207 836
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 074 867</b>	<b>1 151 455</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marit Hay  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erik Lien  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Eriksen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlrpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r etter balansedagen.

drvige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omlrpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belpp p3 etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjrres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Inntekter fjrt i regnskapet fjrlger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i sNj rskilt note. Med arbeidskapital menes omlrpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital fjrlger fjrlgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foreg3 ende 3 rsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital 3 rets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lynn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	50 000	43 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 063
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>49 063</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	15 336	29 846
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 905	249 748
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	192 150	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>2</sup> de	0	364
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	494	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	119 738	95 178
Sum	409 623	375 137

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	46 145	112 543
Endring arbeidskapital	46 145	112 543
Omljpsmidler	1 074 867	1 151 455
Kortsiktig gjeld	85 103	207 836
Arbeidskapital	989 764	943 619

### Note 5 - Andre fordringer

Kr 400 000 er per 31.12.2023 overfjrt til ny forretningsfjrer.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	989 764	46 145	943 619
Sum Egenkapital	989 764	46 145	943 619

# Årsregnskap 31.12.23 Sameiet 40 femti trinn II.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Eriksen, Anders Amdalsrød</b>	<b>2024-03-21</b>	<b>Lien, Erik</b>	<b>2024-03-21</b>

Identifikasjon

 Eriksen, Anders Amdalsrød

Identifikasjon

 Lien, Erik  
PÅ MOBIL

Navn	Dato
<b>Hay, Marit</b>	<b>2024-03-21</b>

Identifikasjon

 Hay, Marit

Til KPMG ved Monica Rosnes  
Forusparken 2, 4013 Stavanger

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for Sameiet 40 Femti Trinn II (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Elektronisk signeringsdato

**Vi bekrefter at:**

**Regnskap**

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note til årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

**Opplysninger som er gitt**

6. Vi har gitt revisor:
  - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi bekrefter at:
  - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
  - II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
    - a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
      - ledelsen,
      - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
      - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

9. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.
11. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
12. Vi bekrefter at vi ikke er kjent med hendelser etter balansedatoen og fram til dagens dato ut over normal drift, som bør opplyses om i selskapets årsregnskap.
13. Vi bekrefter at selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantstillelser eller heftelser på selskapets eiendeler utover det som evt. fremgår av note i årsregnskapet.
14. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold til selskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet for 2023 med den ansvarlige kundekonsulenten i BATE for korrekt behandling i regnskapet.

Regnskapsfører bekrefter pkt 1-12.

Sameiet 40 Femti Trinn II,

*Styrets leder*

*Eivind Skogestad*

*Kundekonsulent BATE*



# Fullstendighetserklæring 2023.pdf

Navn

Hay, Marit

Dato

2024-03-21

Identifikasjon

 Hay, Marit

# Fullmakt

Navn

---

Jeg/vi gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme på sameiets ordinære årsmøte den 17 /4 - 2024:

Sameiet 40 Femti Trinn II

Navn

---

---

Sted dato

---

Underskrift

Leveres møteleder før møtet starter

# Sameiet 40 femti trinn II

Protokoll for ordinært årsmøte 17.04.2024

## Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder.

.Valg av seksretær.

Valg av person til å signere protokoll med møteleder.

Antall seksjonseiere og godkjente fullmakter representert. Totalt antall stemmeberretigede.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Anita Hebnes velges til møteleder.

Anita Hebnes velges som seksretær.

Liv Karin Bårdsen signerer protokoll med møteleder.

Det var 13 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberretigede.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## Sak 2: Regnskap

Inntekter: kr 1 109 776,-

Utgifter: kr 1 098 339,-

Resultat: kr 11 436,-

**Styrets forslag - Enstemmig vedtatt**

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### Sak 3: Valg av ny revisor

Forelår ny revisor til sameiet - Revisjon Vest

**Alternativ 1** - Enstemmig vedtatt

Revisjon Vest velges som sameiet sin revisor

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### Sak 4: Styrets årsrapport

Styret har hatt 5 styremøter i 2023. Av de viktigste sakene vi har behandlet er:

Bytte av låsene inn til bodene i kjelleren.

Montering av klappsete i heisen. Vi la dette bort pga pris

Så ble det av Felles-styret bestemt av vi sier opp forretningsavtalen med BATE og inngår ny avtale med Viden Forvaltning.

Det ble det en liten økning av Felleskostnader pga økte gebyrer fra Sola kommune.

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

Tas til etterretning."

### Sak 5: Styrehonorar

Styret i trinn II vedtok på styremøte i desember -23 at honoraret settes til 60.000.-.

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 60.000

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## Sak 6: Personvalg

### Styreleder (2 år)

Marit Hay **enstemmig valgt**

### Varamedlem ( 1 år) (2)

Ørjan Stilseth Eldor **1. valg - enstemmig valgt**

Alice Ølberg Bore **2. valg - enstemmig valgt**

### Styremedlem

Anders Eriksen **enstemmig valgt**

Etter årsmøte består styre av:

Styreleder: Marit Hay 2 år (2024)

Styremedlem: Anders Eriksen 2 år (2024)

Styremedlem: Erik Lien 2 år (2023)

Varamedlem: Ørjan Stilseth Eldor 1 år (2024)

Varamedlem: Alice Ølberg Bore 1 år (2024)

## Ordinært årsmøte 17.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Hebnes, Anita Garberg

Dato

2024-04-19

Navn

Bårdsen, Liv Karin

Dato

2024-04-19

Identifikasjon

 Hebnes, Anita Garberg

Identifikasjon

 Bårdsen, Liv Karin



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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET 40 FEMTI TRINN II**  
**Org.nr 821768632**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet, sist endret på årsmøtet 03.05.18

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

## Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap.....	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser .....	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal.....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
4 Parkering.....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser .....	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett.....	4
4-3 Vedlikeholdsansvar .....	4
4-4 Kostnadsfordeling.....	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.....	5
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	7
6-1 Felleskostnader.....	7
6-2 Betaling av felleskostnader.....	7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.....	7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad .....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	8
8 Styret og dets vedtak.....	8
8-1 Styret - sammensetning.....	8
8-2 Styrets oppgaver.....	8
8-3 Styrets beslutningsmyndighet .....	8
8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
8-5. Forretningsfører .....	8
9 Årsmøtet.....	8
9-1 Myndighet .....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet .....	9



9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	9
9-5 Møteledelse og protokoll .....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt .....	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet .....	9
9-8 Inhabilitet .....	10
10 Mindretallsvern .....	10
11 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt .....	10

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er <navn>. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Sola kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen, vedlegg 1.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at / av grunneiendommen eies av boligseksjonen, mens / eies av næringsseksjonene. Sameiebrøken størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, og består av parkeringsplasser under bakken (anleggseiendom) og uteareal mellom og rundt boligblokkene.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

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

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

### 2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Eierseksjonssameiets parkeringsplasser (og boder?) er lokalisert i en egen anleggseiendom under bakken, og organiseres som et realsameie. Andelene i anleggseiendommen er forbundet med eiendomsrett til eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av anleggseiendommen,

og reguleres nærmere i egne vedtekter – vedtekter for Sameiet Førsti 50 Felles (S4FF)

## 3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

### 3-1 Rett til bruk

#### Den enkelte bruksenhet

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

#### Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.
- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som egen anleggseiendom

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på i Sameiet Førsti 50 Felles fellesarealer og eies av sameierne i dette selskapet i fellesskap. Fordeling av plasser og registrering av disse utføres av styret i S4FF.

### 4-3 Vedlikeholdsansvar

Styret representerer seksjonseierne i S4FF. Styret i S4FF har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

### 4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles på garasjeeierne med lik andel per plass.

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

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

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

#### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen.

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

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 6-2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

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

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

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

## 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

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

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

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

(1)

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver sameier kan møte ved fullmektig.

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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

Næringsseksjonen kan ikke stemme imot et forslag som utelukkende angår boligseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som utelukkende gjelder næringsseksjonene.

## 9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

## 10 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.

## 11 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt

Utbygger kan tildele og eventuelt tinglyse følgende rettigheter på utearealet

- Adkomstretter for naboeiendommer, slik at disse kan få en hensiktsmessig tilkomst til egen eiendom
- Andre rettigheter som fremgår av disse vedtektene eller som måtte fremgå av salgsdokumentasjonen for prosjektet.



## Regler for sameiet.

### Brannvern

Nå er det mange som har fått nye innglassede terrasser og da er det noen viktige ting å huske på.

**Det er ikke tillatt** med gass-grill eller kull-grill på innglassede terrasser. Ønsker du å ha grill må det være elektrisk grill. På åpne terrasser kan man ha gass-grill eller el-grill.

**Når brannalarmen går**, skal alle som kan komme seg ned trappene, møte ved branntavlen i 1. etg. Den som utløser brannalarm må ta med seg mobil og ringe brannvesenet, 110, og oppgi navn, adresse og om det er falsk alarm eller ikke. Brannalarmen tilbakestilles ifølge plakaten i brannskapet.

**Møtepunkt:** Ved faktisk brann skal alle som kan, møte ved sittebenkene ute i hagen.

**Ved en eventuell brann** er hver leilighet en egen sikker sone i ca 30 minutter. Lukk vinduer og dører. De som ikke kan gå i trapper, vil bli hentet ut av brannvesenet via terrassene.

Jeg har hatt kontakt med brannvesenet ang gardiner i de innglassede terrassene.

Her er svaret fra brannvesenet:

Det er ikke forbud mot å henge opp gardiner, persiener, solskjerming etc. i innglassede balkonger/terrasser. Dersom balkong/terrasse er sprinklet eller har brannvarsler må dere passe på at gardiner ikke dekker til sprinklerhode eller brannvarsler.

Med vennlig hilsen

Tore Magnus Andersen  
Branninspektør, forebyggende avdeling  
Rogaland brann og redning IKS

### Lufting fra terrasser

Av hensyn til beboere i etasjene under ber styret om at det ikke luftes sengetøy, tepper, matter og andre ting over kanten på rekkverket. Støv og lignende faller da ned på terrassene til de under og det er ikke greit.

Når det gjelder renhold på terrassene, må vi på samme måte tenke at støv og skitt ikke skal havne ned på terrassene under. Ikke kost ut over kanten, men bruk kost og støvbrett for å samle opp støvet.

Pass også på at når det vannes blomster/krukker at det ikke renner vann ned til naboen under deg.

## 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 23:00–06:00. 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.

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.

# Kommuneplan

Adresse: Sandesletta 23B, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 15/484/0/27

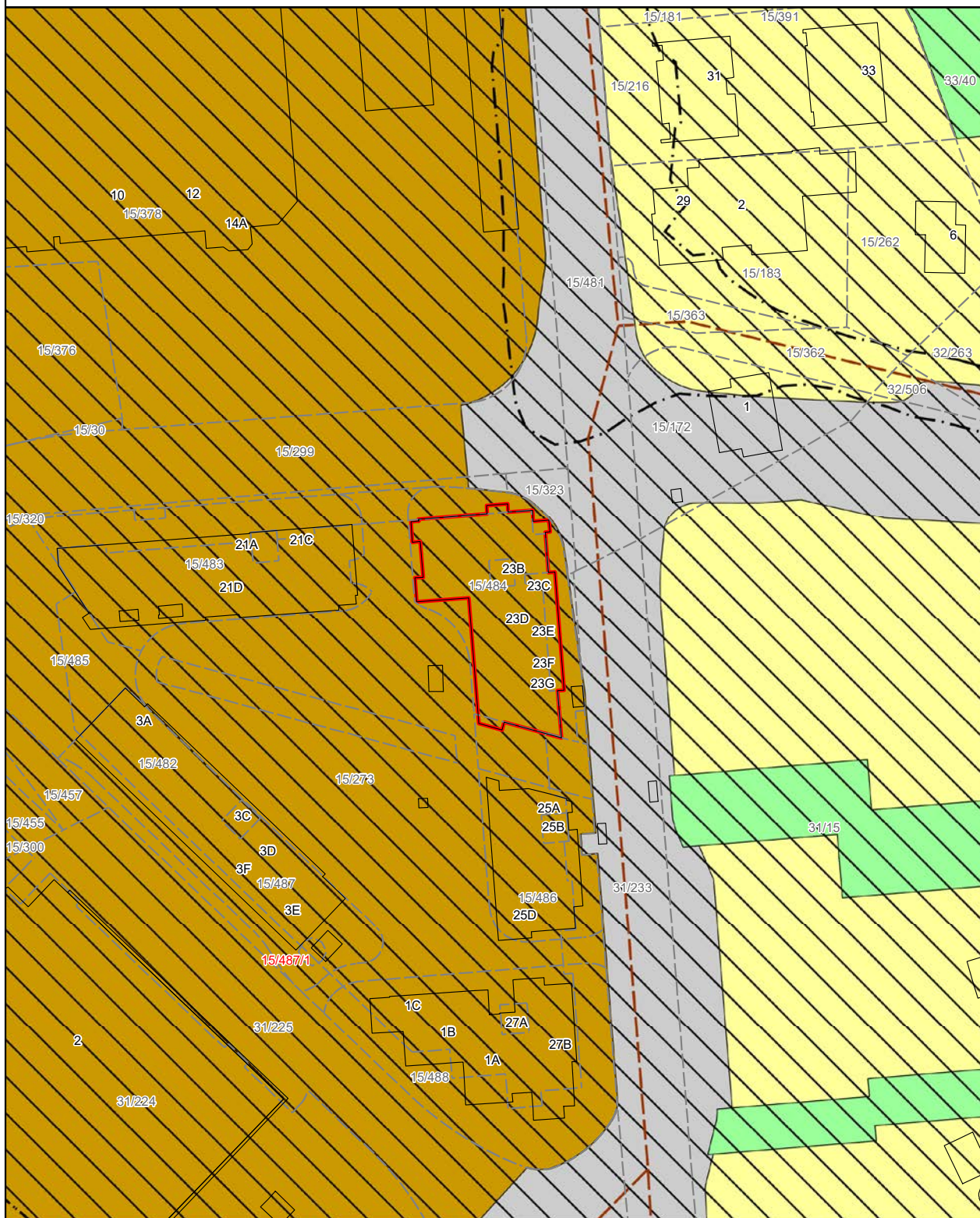
Dato: 2025-02-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola  
kommune





# Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1124	<b>Gårdsnr</b>	15	<b>Bruksnr</b>	484	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	27
<b>Adresse</b>									

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

#### Plantyper med treff

Reguleringsplaner  
Kommuneplaner

Reguleringsplaner under bakken

#### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen  
Reguleringsplaner bunn  
Kommuneplaner under arbeid  
Reguleringsplaner under arbeid  
Kommunedelplaner under arbeid  
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud  
Reguleringsplaner over bakken  
Bebyggelsesplaner over bakken  
Kommunedelplaner  
Bebyggelsesplaner

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202201
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sola 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09/28/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_202201.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	1153.4 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H130
<b>Kpsikring</b>	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
<b>Areal</b>	1153.4 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442

<b>Areal</b>	1153.28 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	1130 - Sentrumsformål
<b>Areal</b>	0.13 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	2010 - Veg

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0395
<b>Navn</b>	Sola sentrum sørøst, delfelt K1
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/14/2013 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_0395.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	910.89 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Rparealformal</b>	2080 - Parkering
<b>Areal</b>	37.0 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H140_01
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_TD3
<b>Rparealformal</b>	3030 - Turdrag
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_RA2
<b>Rparealformal</b>	1550 - Renovasjonsanlegg
<b>Areal</b>	527.03 kvm
<b>Feltnavn</b>	BBB1
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
<b>Areal</b>	625.54 kvm
<b>Feltnavn</b>	BBB2
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_GT
<b>Rparealformal</b>	2014 - Gatetun/gågate
<b>Areal</b>	0.81 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_FT2
<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_KV1
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0395	
<b>Navn</b>	Sola sentrum sørøst, delfelt K1	
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	03/14/2013 00:00:00	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_0395.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>		
<b>Areal</b>	910.89 kvm	
<b>Feltnavn</b>		
<b>Rparealformal</b>	2080 - Parkering	
<b>Areal</b>	37.0 kvm	
<b>Hensynsonenavn</b>	H140_01	
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone	
<b>Areal</b>	0 kvm	
<b>Feltnavn</b>	o_TD3	
<b>Rparealformal</b>	3030 - Turdrag	
<b>Areal</b>	0 kvm	
<b>Feltnavn</b>	f_RA2	
<b>Rparealformal</b>	1550 - Renovasjonsanlegg	
<b>Areal</b>	527.03 kvm	
<b>Feltnavn</b>	BBB1	
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
<b>Areal</b>	625.54 kvm	
<b>Feltnavn</b>	BBB2	
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
<b>Areal</b>	0.01 kvm	
<b>Feltnavn</b>	f_GT	
<b>Rparealformal</b>	2014 - Gatetun/gågate	
<b>Areal</b>	0.81 kvm	
<b>Feltnavn</b>	o_FT2	
<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau	
<b>Areal</b>	0 kvm	
<b>Feltnavn</b>	f_KV1	
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg	

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandesletta 23B, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 15/484/0/27

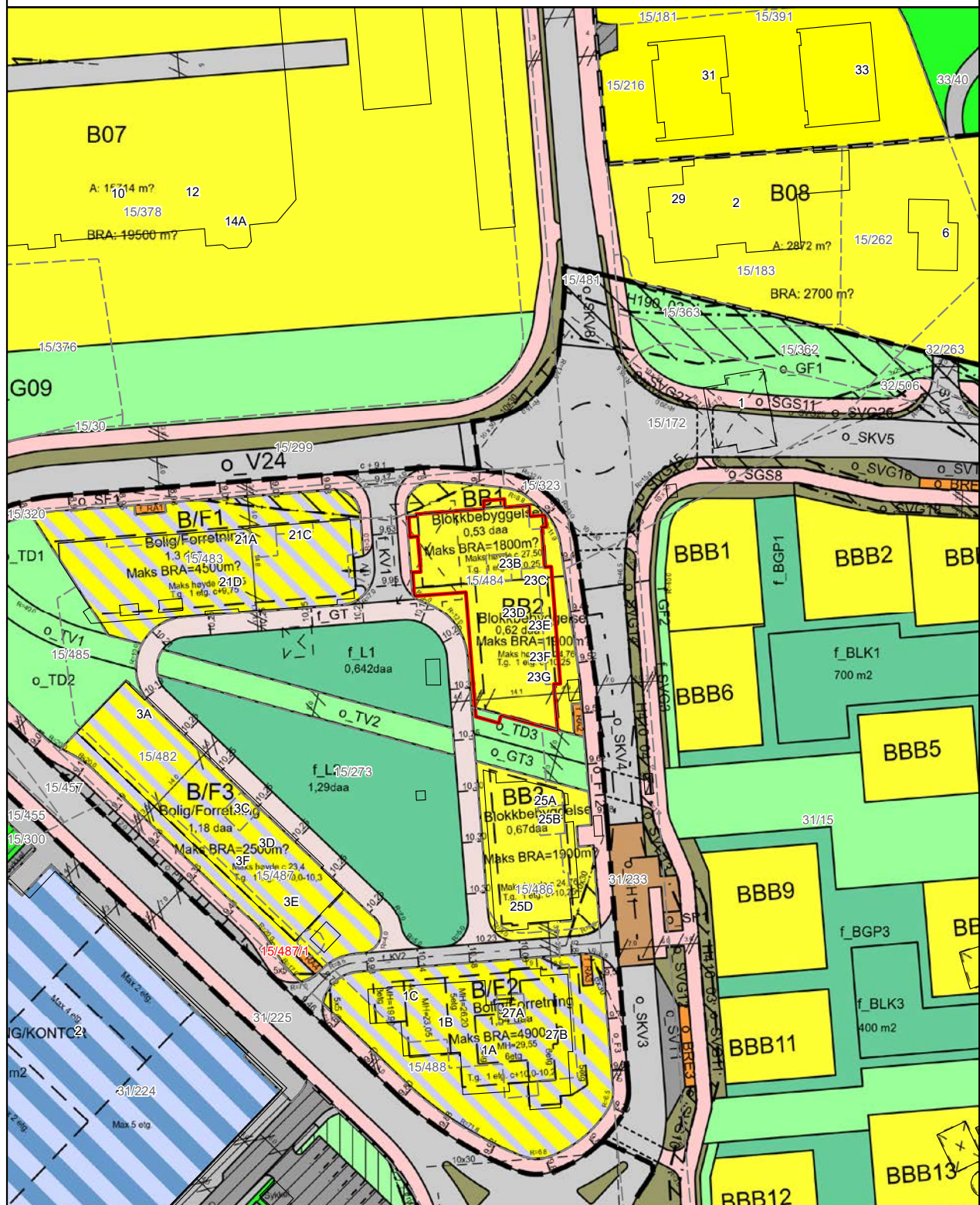
Dato: 2025-02-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0395

Ikrafttredelsesdato: 14.3.2013

Sola  
kommune



# Nabolagsprofil

Sandesletta 23B - Nabolaget Solakrossen - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Kjelsberg ring Linje 41, 58	1 min 0.1 km
Stavanger Sola	10 min
Skeiane stasjon Linje L5	14 min 7.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 12.9 km

## Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	24 min 1.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 6.7 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

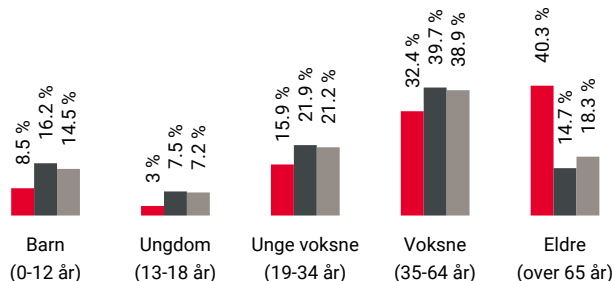
Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solakrossen	1 453	923
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Eventus Solahagen barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1 km

## Dagligvare


Coop Extra Sola Post i butikk	3 min 0.2 km
Helgø Meny Sola	3 min




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 2025





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 90/100



 Matvareutvalg  
Stort mangfold 88/100


 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

## Sport

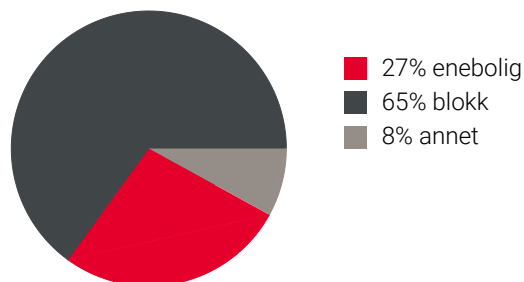
 Skadberg skole - ballbane 5 min   
Ballspill 0.5 km

 Sola sandhåndballbane 10 min   
Ballspill 0.9 km

 Vår Energi Arena Forus 7 min 

 EVO Forus 9 min 

## Boligmasse

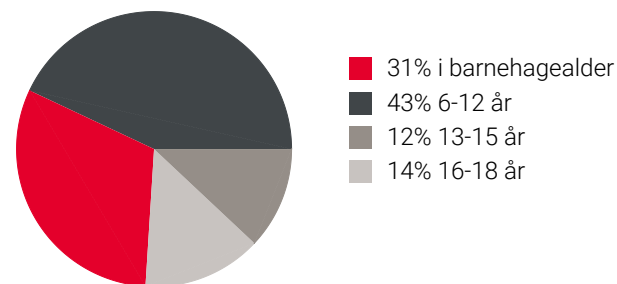


## Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 9 min 

 Sola apotek 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

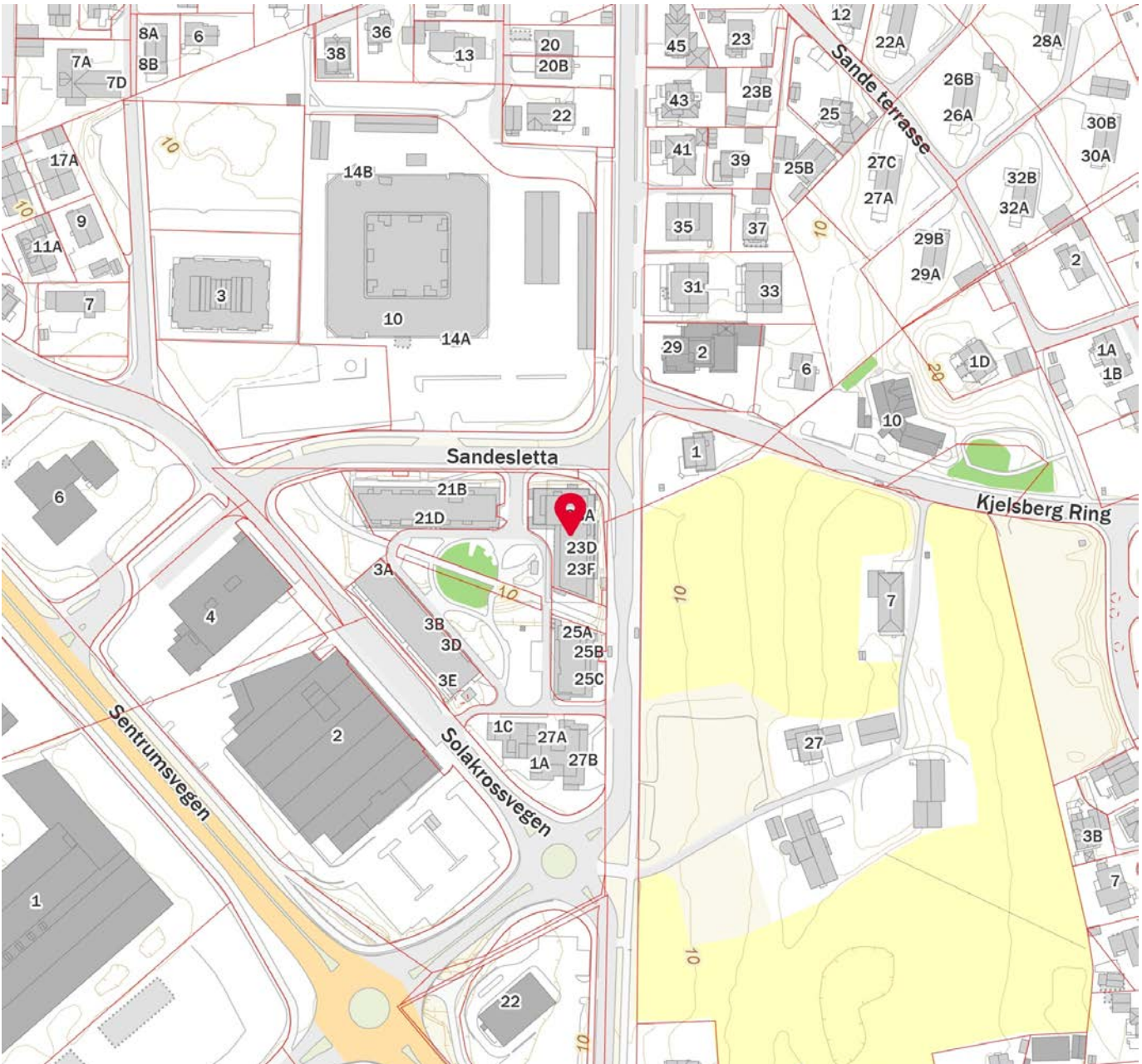
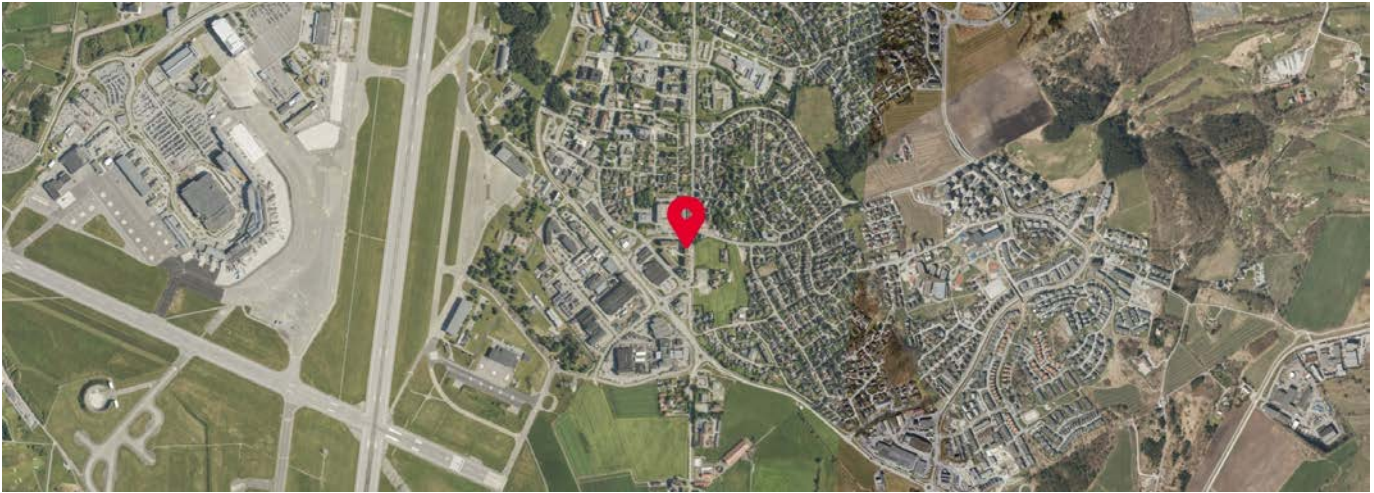



0% 61%

 Solakrossen  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Sandesletta 23B  
4050 SOLA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Svend Tjelta**Oppdragsnummer:****Telefon:** 980 17 222  
**E-post:** svend.tjelta@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre