



aktiv.

Høgeholvegen 8, 4054 TJELTA

**Strøken selveierleilighet  
totalrenovert i 2024. Stor sørvendt  
terrasse. Garasje.**



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

## Svend Tjelta

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

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 54 258,-  
**Omkostn.:** Kr 74 950,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 019 208,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 904,-  
**Selger:** Siri Karlsen Livastøl

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 60/60 kvm  
**Tomtstr.:** 3103.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 160  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1405250026

# Strøken selveierleilighet totalrenovert i 2024. Stor sørvendt terrasse. Garasje.

Velkommen til en meget pen selveierleilighet med en stor sørvendt terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>.

Leiligheten ble totalrenovert etter brann og stod ferdig i 2024. Fremstår nå som strøken.

Lys og pen gang med parkett på gulv og lyse vegg- og takflater.

2 soverom, begge med parkett på gulv og god plass til seng og garderobe.

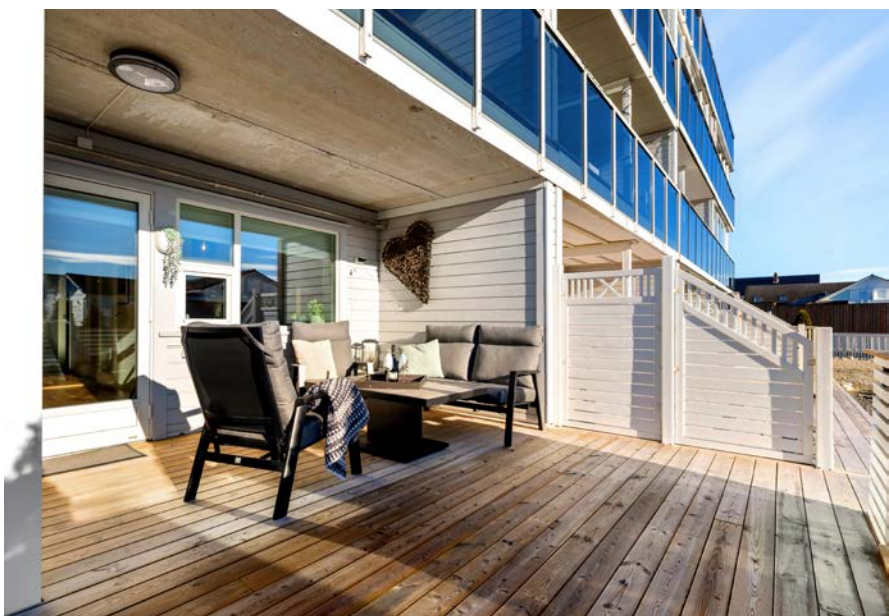
Innvendig bod på ca. 3m<sup>2</sup> + sportsbod i garasje på ca. 5m<sup>2</sup>.

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

Kjøkken og stue i åpen løsning med store vindusflater. 3-lags vinduer og terrassedør bidrar til god isolering.

Nydelig kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys som medfølger.

Fast p-plass i garasjeanlegg. Mulig å installere elbil-lader på egen p-plass.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	43
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entré/gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

30 m<sup>2</sup> Stor sørvendt terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3103.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet, disponeres av seksjonseierne ihht. seksjoneringsbegjæring.

Tomten er pent opparbeidet med lekeplass, felles uteområde og gjesteparkering.

### Beliggenhet

Flott beliggenhet i blokkens første etasje med en stor sørvendt terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>.

Tjelta ligger sør i Sola kommune, og byr på en meget kjekk kombinasjon av et trygt og lite lokalsamfunn, samtidig som man i bilen kun bruker ca. 7-8 minutter til Sola, drøyt 10 minutter til Sandnes eller sørover til Klepp, og knappe 20 minutter til Stavanger.

Enkel hverdagslogistikk:

Coop Extra, Tjelta legesenter og Circle K bensinstasjon ligger i gangavstand fra boligen.

**Aktiviteter:**

Tjelta har et eksepsjonelt godt idrettsanlegg å by på. Her har man Stangeland Arena fotballhall, både gress- og kunstgressbaner, Dysjalandshallen med idrettshall og svømmehall, beachvolleyballbaner og sparkesykkel/skateboard-hallen Scooter Hut Arena. Alt dette innenfor noen hundre meters avstand fra leiligheten.

**Barnehage/skole:**

Et par hundre meter til Dysjaland skule (1. - 10. trinn) og Høgeholen barnehage. Drøyt 2 km til Hålandsmarka barnehage.

**Turmuligheter:**

Hellestøstranden, Vigdelsstranden, Ølbergstranden, Hålandsskogen, Hellestøveden og Vigdel fort ligger alle innenfor kort avstand fra boligen.

Turstien fra Hellestø mot Vigdel og videre nordover langs strendene er også å anbefale. Her kan man nyte en tur i kveldssolen de sene sommerdagene, eller kjenne naturkreftene råde på høsten og vinteren.

Tjelta er et ypperlig utgangspunkt for syklisten. Sykkelveier som strekker seg sørover mot Jæren, innover mot Sandnes eller nordover mot Sola og Stavanger starter like utenfor døren.

**Adkomst**

Enkel adkomst fra bakkeplan.

**Skolekrets**

Dysjaland skule (1. - 10. kl.) ligger et par hundre meter fra leiligheten.

**Offentlig kommunikasjon**

Rute 41 til Sola har 12 daglige avganger i ukedager og 8 avganger i helger/skoleferier. Rute 58 Sola - Bryne har to daglige avganger i ukedager.

**Bygningssakkyndig**

Ruben Sørdsal

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Innhold**

1. etasje: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

### **Standard**

Velkommen til en meget pen selveierleilighet med en stor sørvendt terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>.

Leiligheten ble totalrenovert etter brann og stod ferdig i 2024. Fremstår nå som strøken.

Lys og pen gang med parkett på gulv og lyse vegg- og takflater.

2 soverom, begge med parkett på gulv og god plass til seng og garderobe.

Innvendig bod på ca. 3m<sup>2</sup> + sportsbod i garasje på ca. 5m<sup>2</sup>.

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

Kjøkken og stue i åpen løsning med store vindusflater. 3-lags vinduer og terrassedør bidrar til god isolering.

Nydelig kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys som medfølger.

God planløsning med naturlige soner for spiseplass og sittegruppe. Utgang fra stuen til en stor, sørvendt terrasse.

Fast p-plass i garasjeanlegg. Mulig å installere elbil-lader på egen p-plass.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten ble totalrenovert etter brann og stod ferdig etter renovering i 2024. Fremstår nå som en strøken leilighet med balansert ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg, 3-lags vinduer og terrassedør, stor sørvendt terrasse og ikke minst en lekker leilighet med gjennomført god standard.

### **Modernisert/Påkostet år**

2024

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Mulighet for å installere elbil-lader.

**Forsikringselskap**  
IF Skadeforsikring

**Polisenummer**  
SP562548

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

### **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**

Varme i gulv på bad og panelovn i gang.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 888

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 665 255

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 661 020

**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 Eiendomsmegling 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**

59/2389

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader dekker renter og avdrag på andel fellesgjeld, fiberaksess levert av Lyse/Altibox som gir beboer tilgang til tv/internett-pakke til rabatterte priser, bygningsforsikring, 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 pr. mnd**

Kr 2 904

**Andel Fellesgjeld**

Kr 54 258



**Fellesgjeld pr. dato**

31.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 8 066

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Tjelta Panorama

**Organisasjonsnummer**

898161072

**Om sameiet**

- Sameiet består av 34 boligseksjoner
- Det er heis i bygget
- Det er tilrettelagt for el-bil lading på biloppstillingsplassene i garasjelegget.
- Boligselskapet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16367292761, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.01.25: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 31.01.25: 2 196 416

Andel av saldo: 54 259

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2033 )

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Styret skal informeres om dyrehold, og er kun tillatt hvis det ikke er til strev og sjenanse for naboene på noen måte, inne eller ute. Det er båndtvang på sameiets grunn.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 160, seksjonsnummer 2 i Sola kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.12.2011.

Det foreligger ferdigattest for gjenoppføring etter brann datert 09.07.2024.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.12.2011.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål - blokkbebyggelse.

Gjeldende planer:

PlanID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040.

Delareal 3103m<sup>2</sup>. Hensynsone H130 - byggeforbud samferdselsprosjekt.

Delareal 1322m<sup>2</sup>. Hensynsone H220 - støysoner gul.

Delareal 173m<sup>2</sup>. Hensynsone H210 - støysoner rød.

PlanID 0388 - Tjelta sentrum, vestre del - bebyggelsesplan felt B3.

PlanID 0344 - Tjelta sentrum, vestre del.

### **Adgang til utleie**

Det foreligger ingen restriksjoner mot utleie av leiligheten.

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 panterett 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](http://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](http://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**

2 890 000 (Prisantydning)

---

54 258 (Andel av fellesgjeld)

---

2 944 258 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

73 600 (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))

---

74 950 (Omkostninger totalt)

85 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 019 208 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 030 108 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 032 908 (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 74 950

#### **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.

Ordensregler.

Vedtekter.

Reguleringskart m/bestemmelser.

Kommuneplankart.

Planrapport.

Grunnkart.

Midlertidig brukstillatelse datert 05.12.11.

Ferdigattest gjenoppføring etter brann datert 09.07.24.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 5.900,- og markeds pakke kr 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Svend Tjelta  
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF  
svend.tjelta@aktiv.no  
Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3  
4306 Sandnes  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

12.02.2025



Høgeholvegen 8 leil 102 presenteres av Svend Tjelta /Aktiv Eiendomsmegling.

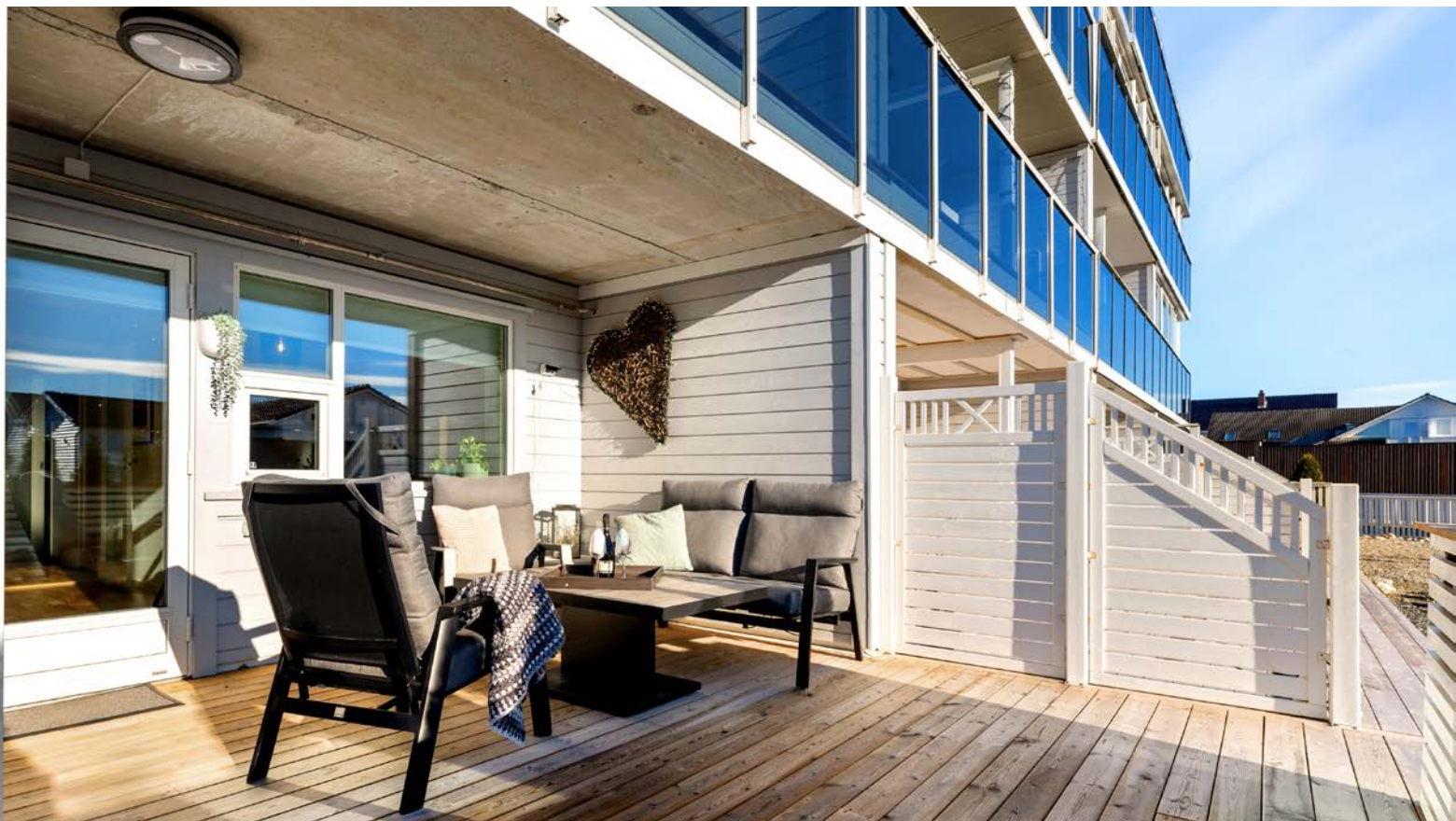


Leiligheten ble totalrenovert etter brann og stod ferdig etter renovering i 2024 - fremstår nå som strøken.





Stor, sørvendt terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>. Et herlig, lunt sted å nyte de fine dagene.



Terrassene på bakkeplan er adskilt på en fin måte og har gode solforhold.



Stor og delvis overbygd terrasse som gjør at man kan nyte uteområdet også når det kommer et regnskyll.



Leiligheten har en gjennomført pen standard med parkett på gulv og gipsede vegg- og takflater.



Leiligheten ble oppbygget med en moderne standard og har 3-lags vinduer og terrassedør i tillegg til balansert ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg.



Store vindusflater i hele rommet gjør at man har mye naturlig lys i kjøkkenet og i stuen.



Meget pen kjøkkeninnredning med god skaplass og spotter under overskap.



Integret stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger i handelen.



Lekker, helfiset badrom med varme i gulv.

Badet fremstår i likhet med resten av leiligheten som nær ubrukt og har en høy standard.





Romslig hovedsoverom med god plass til seng og garderobe.



Garderobe på hovedsoverommet medfølger i handelen.



Soverom 2.





Lys og pen entré/gang.



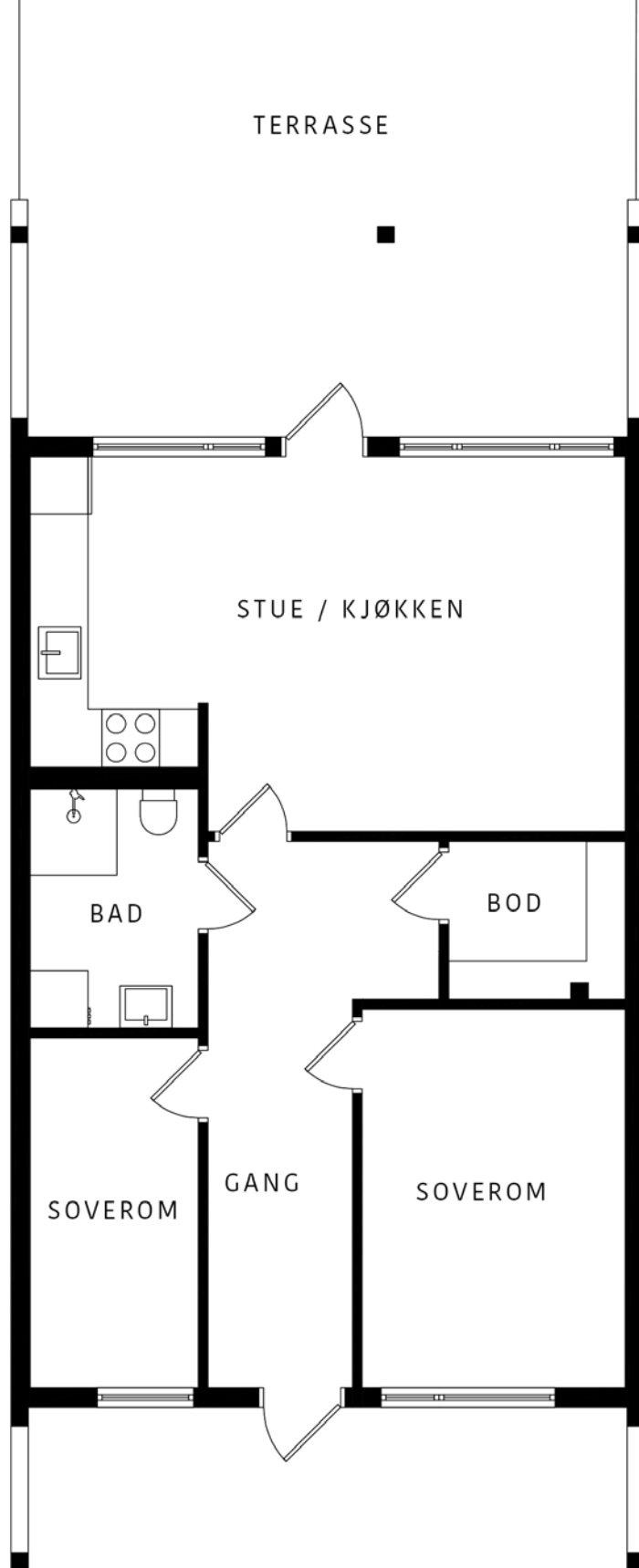
Innvendig bod på ca. 3 m2.



Leiligheten ligger meget fint til i blokkens 1. etasje med en stor sørvendt terrasse på ca. 30 m2 og direkte adkomst til fellesareal/lekeplass.



Kort gangavstand fra leiligheten til butikk, legesenter, barnehage, skole, idrettsanlegg m.m.



STIAN DIRDAL  
FOTOGRAF

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Høgeholvegen 8 4054 TJELTA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

BRA: 60 m<sup>2</sup>

BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 28 BNR: 160 SNR: 2

Ruben Sørsdal  
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no  
48422402

Høgeholvegen 8  
4054 Tjelta

# 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/27286>

### 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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  
7.2.2025

Rapportdato  
10.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Siri Karlsen Livastøl

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### 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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, bod og trapper.

### Informasjon om boligen

Adresse: Høgeholvegen 8, 4054 Tjelta

Kommunenr:	1124	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	160	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0102	
Byggeår:	2011 - I følge Sola kommune					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Tjelta i Sola kommune.

Nordan ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, nordan vinduer / terrassedør med 3-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og flis 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 og rundt ytterdører / vindu.

Scanflex hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 120 ltr. vvb, uponor rør i rør system, flexit balansert ventilasjon.

Leiligheten disponerer fast parkering og sportsbod på 5 kvm. i kjeller.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk panelovn i gang.

Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Leiligheten er renovert etter brann.	Ja

## 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 byggeteknisk 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 tilleggsinformasjon. 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)
1. etasje	60	60	0	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	57	3	Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>3</b>		

### Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten sportsbod i kjeller v/ parkeringsplass på 5 kvm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sør vendt terrasse på 30 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er renoveret i 2024 etter brann.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Nordan ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, nordan vinduer / terrassedør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er byttet i 2024 etter brann.	
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	Støpt gulv på grunn
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>
Aubo kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Flexit avtrekksviftet 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? Avløpsrør er nye i 2024 etter brann.	Ja
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
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Rør i rør system er nytt i 2024 etter brann.	Ja
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? Det elektriske anlegget er nytt i 2024 etter brann.	Ja
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 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2024	
Størrelse	
120 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Flexit Nordic S2R	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonssystemet er nytt i 2024 etter brann.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
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>

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rennovert etter brann i 2024.	
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 til 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?	Nei

#### 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

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1405250026	
<b>Selger 1 navn</b>	
Siri Livastøl	
<b>Gateadresse</b>	
Høgeholvegen 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TJELTA	4054
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1405250026

## 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

Initialer selger: SL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2024
Arbeid utført av	Byggelaget Time AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Hele badet ble totalrenovert
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Byggelaget har byggemeldt alt arbeidet
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert ventilasjonsanlegg i 2024
Arbeid utført av	Byggelaget AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av alt utvendig I tillegg er det satt opp plantekasser bygget av tømmermann

Arbeid utført av

Byggelaget AS

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

Document reference: 1405250026

## Tilleggs kommentar

Usikker på om det er tatt radonmålling. Forsikring på bygning er håndtert av velaget.

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: 1405250026

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Karlsen Livastøl	69ff04ca1d2cb4849dbcb8f6 a8db498cb5a759a8	03.02.2025 08:19:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250026

- 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>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 31.01.25 Side 1 av 2

Sameiet Tjelta Panorama	V <sup>3</sup> r ref.:	1406/2
Hjgeholvegen 8	Type:	Eierseksjonssameie
4054 TJ ELTA	Eiere:	Siri Karlsen Livastjl
Organisasjonsnr: 898 161 072	Seksjonsnr:	2

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	2 904		
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 805
Tilleggsytelser:	Fiber aksess		99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	54 258	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	54 589
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	2 196 416,03	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	2 196 416

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16367292761, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 31.01.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 31.01.2025: 2 196 416

Andel av saldo: 54 259

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2033 )

pt.rente

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rolf Olavesen

Adresse: Teisteveien 8

Postnr/-sted: 4048 HAFRSFJ ORD

Telefon: Mob.: 47890886

E-post: Styret@tjeltapanorama.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 31.01.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2024

		Gjeld:	54 589	Andre inntekter:	282
Annen formue:	8 066	Utgifter:	4 020		

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 2		Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2011G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 28/160

Bygningstype: Lavblokk

### 9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562548
--------------	--------------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Ja			
Parkeringstype:	Ingen ()			
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3	BRA 59



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 31.01.25 Side 2 av 2

Sameiet Tjelta Panorama	V³ r ref.:	1406/2
Hjgeholvegen 8	Type:	Eierseksjonssameie
4054 TJ ELTA	Eiere:	Siri Karlsen Livastjl
Organisasjonsnr:	898 161 072	

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

#### Fasiliteter:

- Sameiet best³ r av 34 boligseksjoner.
- Det er heis i bygget.
- Sameiet har krevd inn ekstraordin³ r sameierkapital sommeren 2017. Bakgrunnen for det er konkurs hos utbygger. Sameiet har derfor ikke ³ tt dekket feil og mangler som er avdekket etter overtakelse, og har f³ lgelig hatt behov for ekstra midler til dekning av kostnadene. Eventuelle sp³ rsm³ l knyttet til dette b³ r rettes til styret i sameiet.
- Det er tilrettelagt for el-bil lading p³ biloppstillingsplassene i garasjeanlegget. Det er vedtatt lader fra Zaptec som bekostes av seksjonseier og installeres av R³ nning Elektro. Styret m³ kontaktes for bestilling og informasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredb³ nd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierb³ rk. Dette inneb³ r at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³ pper ved eierskifter. K³ pper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# Sameiet Tjelta

## Panorama



Innkalling til årsmøte 2024

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Tjelta Panorama.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

## **Torsdag 11.04.2024, kl. 17:30**

Stangeland Arena

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

Styret  
Sameiet Tjelta Panorama

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Møtet vedtar det samlede honorar til styret Styret foreslå samme beløp som i budsjett (100 000,-)

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 100 000,- . Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Alice Frantzen er ferdig med sin periode, men har sagt seg villig til å fortsette

**Forslag til vedtak:** Alice Frantzen gjenvelges for 2 nye år

### **5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

Lasse Vika er på valg

**Forslag til vedtak:** Lasse Vika har akseptert å fortsette som vara i 1 år til

### **5.3 Valg av valgkomité**

Sameiet har ikke en egen valgkomite. Styret utfører dette arbeidet

**Forslag til vedtak:** Dersom ingen melder seg fortsetter styret i funksjonen som Valgkommite

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(seksjonseiers underskrift)

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

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

## 1406 Sameiet Tjelta Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 065 792	1 065 792	1 250 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		40 392	40 392	40 392
Lading el-bil		12 994	17 069	15 600
<b>Sum Inntekter</b>		<b>1 119 178</b>	<b>1 123 253</b>	<b>1 305 992</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	114 100	114 100	114 100
Avskrivninger	5	9 994	9 994	0
Forretningsførerhonorar		68 940	66 480	72 250
Tilleggstjenester forretningsfører		13 110	13 110	5 100
Revisjonshonorar	2	8 820	8 667	9 800
Vaktmestertjenester		83 796	80 448	50 000
Drift og vedlikehold	3	258 095	267 891	124 800
TV og/eller internett		40 392	40 392	40 392
Forsikringer		372 927	233 078	460 566
Kommunale avgifter		1 191	408	600
Energi/strøm		123 742	95 618	100 000
Administrasjonskostnader		5 475	18 961	2 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 100 582</b>	<b>949 147</b>	<b>980 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 596</b>	<b>174 106</b>	<b>325 784</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		9 887	2 602	8 000
Rentekostnader		139 329	82 142	135 771
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>129 442</b>	<b>79 540</b>	<b>127 771</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>-110 846</b>	<b>94 565</b>	<b>198 013</b>

## 1406 Sameiet Tjelta Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	5	47 471	57 465
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 471</b>	<b>57 465</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 195	28 524
Forkuddsbetalte kostnader		115 141	93 234
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		451 505	164 463
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>586 841</b>	<b>286 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 312</b>	<b>343 686</b>



## 1406 Sameiet Tjelta Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-1 951 114	-1 840 268
Sum egenkapital	6	-1 951 114	-1 840 268
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	7	2 379 481	2 028 838
Sum langsiktig gjeld		2 379 481	2 028 838
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 346	2 293
Gjeld til forretningsfjrer		0	1 875
Leverandrgjeld		163 391	116 252
P <sup>3</sup> lnpne renter		3 960	1 134
Annen kortsiktig gjeld		33 247	33 562
Sum kortsiktig gjeld		205 945	155 116
 Sum gjeld		 2 585 426	 2 183 954
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 634 312	 343 686

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Rolf Olavesen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Alice Frantzen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Michael Bennett Kirkhus  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter girnes i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	114 100	114 100

Bedriften 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
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	220 261	232 596
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 922	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	244	2 906
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	32 080	28 801
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	258 095	267 891

Bygningsmessig vedlikehold er høyere enn normalt pga. tekking dekke p<sup>3</sup> til sammen kr 136.750,-.

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-110 846	94 565
Opptak av P <sup>3</sup> n	2 470 000	2 276 562
Avdrag p <sup>3</sup> P <sup>3</sup> n	-2 119 357	-2 219 457
Tilbakeføring av avskrivning	9 994	9 994
Endring arbeidskapital	249 791	161 664
Omløpsmidler	586 841	286 221
Kortsiktig gjeld	205 945	155 116
Arbeidskapital	380 896	131 105

## Note 5 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 938
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 938
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 467
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 471
i rets avskrivninger :	9 994
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

## Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	-1 951 114	-110 846	-1 840 268
Sum Egenkapital	-1 951 114	-110 846	-1 840 268

Negativ egenkapital fremkommer som følge av utskifting av brannnrer utført i 2019. L<sup>3</sup> net er fordelt på samtlige seksjonseiere. Styret vil gjøre nødvendige tilpassninger for å sikre sameiets videre drift. Styret mener at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og at denne er lagt til grunn for årsregnskapet.

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	16367292761	16365147543
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	6.75 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	23.06.2023
Opprinnelig beløp:	2 470 000	2 276 562
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	2 028 838
Avdrag i perioden:	90 519	2 028 838
Opptak i perioden:	2 470 000	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	2 379 481	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 322 033	0

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Tjelta Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Tjelta Panorama**

Styreleder	Rolf Olavesen (sign.)	08.02.2024
Styremedlem	Alice Frantzen (sign.)	08.02.2024
Styremedlem	Michael Bennett Kirkhus (sign.)	08.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Tjelta Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjelta Panorama som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-09 14:56:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2DF2E-K6BMM-3AJGT-EQGZ3-NOIBZ-2752Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Tjelta Panorama

Sameiet Tjelta Panorama ligger i Sola kommune og består av 34 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 898161072.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Rolf Olavesen  
Styremedlem, Alice Frantzen  
Styremedlem, Michael Bennett Kirkhus  
Varamedlem, Lasse Hellestø

### Styrets arbeid i perioden

#### **Møtevirksomhet:**

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 12 protokollerte saker har vært behandlet. Utover dette holdes god kontakt mellom styrets medlemmer via epost og telefonsamtaler

Flere av sakene, bl.a HMS og Økonomi, er faste punkter på alle styremøter. Andre saker kan også bli behandlet flere ganger

Det blir også holdt møter med Forretningsfører om økonomi og regnskap etter behov.

Beboere kan be om behandling av enkeltsaker

Det har vært avholdt flere møter mellom styreleder og If forsikring, BBE Takst AS, Byggelaget AS, Prosjektil AS og Bate samt en del leverandører ifm gjenoppbyggingen etter brannen

#### **Arrangementer:**

Pga gjenoppbyggingen etter brannen har det ikke blitt arrangert dugnader eller sosiale arrangement. Styret har et ønske om at dette gjenoppas nå som situasjonen snart er tilbake på det normale.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

#### **HMS-arbeid:**

Generell oppfølging av Helse, Miljø og Sikkerhet er styrets ansvar. Dette er alltid først post til behandling på alle styremøter. I tillegg gjennomføres befaringer og kontroller av og i fellesområdene. Beboerne har selv ansvar for HMS i egen leilighet og tilhørende boder.

Store deler av anlegget har vært stengt og det er derfor en del aktiviteter som det ikke har vært mulig å gjennomføre

#### **Informasjon**

Informasjonen har vært preget av "unntakssituasjonen" i Sameiet. Vårt forsikringselskap og deres partnere/leverandører har vært meget mangelfulle og ustrukturerte i

informasjon til beboere og styret. Det har vi flere ganger klaget på. Svært liten effekt av våre klager.

Det har også ført til at styret har hatt problemer med kommunikasjonen videre til de berørte spesielt, men også til resten av beboerne. Det er beklagelig

Styret informerer beboerne via oppslag på tavle ved inngangsdørene, e-post, notat i postkassene, oppslag i Portalen og noen ganger via sms. Dersom noen føler det er for mye eller for lite informasjon hører vi gjerne på slike innspill

Det finnes også mye god og generell informasjon på [www.bate.no](http://www.bate.no). Her kan du også opprette "Din side"

Noen har valgt å reservere seg mot å få tilsendt digital informasjon. Da er det viktig at disse selv søker å få viktig informasjon - beboerne har også et selvstendig ansvar for å holde seg informert om viktige forhold i Sameiet.

## Styrets planer fremover

I den kommende perioden vil vi ha fokus på følgende:

### **Helse, Miljø of Sikkerhet (HMS)**

HMS er styrets ansvar i fellesområdene. Beboere er selv ansvarlig i egen leilighet

Det er spesielt viktig å ha slukkemidler tilgjengelig og vite hvordan disse fungerer. Alle må ha lett tilgang til nødstatens telefonnummer. Innboforsikringsselskapet kan gi hjelp og informasjon.

Det er også viktig å vite hvordan vanntilførselen kan stenges i tilfelle av en nødsituasjon

Styret ønsker å bidra til at sameiet er et trygt og trivelig sted å bo. Derfor har vi stort fokus på HMS. Det er tema som første punkt i alle styremøter. Tjelta Panorama skal være inkluderende samtidig som alle skal være bevisst sitt ansvar, rettigheter og muligheter. Dette oppnås bla med god og regelmessig dialog mellom styret, eiere og beboere.

Det bør legges til rette for felles arrangement som involverer flest mulig i Sameiet. Men det er til syvende og sist opp til beboerne hva de ønsker

Styret mottar gjerne forslag og ideer i denne forbindelse

### **Økonomi**

Sameiets forretningsfører, Bate, sier i sin siste rapport:

*"Sameiets økonomi og likviditet er tilfredsstillende"*

Styret har lenge jobbe med ulike tiltak for å holde utgiftene på et akseptabelt nivå. Det vil styret fortsette med videre fremover.

Det meste av felleskostnadene er offentlige avgifter, strøm, regnskap/revisor, kontroll med heis etc som styret ikke har noen påvirkning på. De utgjør majoriteten av fellesutgiftene Heller ikke bankrentene kan styret gjøre noe med.

Det som styret kan påvirke er kun driftsutgifter til å ivareta det utvendige og fellesområdene. Vaktmestertjenester, nødvendige utskiftninger, overflatebehandling etc. Det er kun en mindre del av det totale kostnadsbildet

Varer og håndverkertjenester har de siste årene hatt en voldsom stigning. Det kan se ut som prisstigningen er noe mindre nå, men det er ingenting som tyder på at vi kommer tilbake til det opprinnelige prisnivået.

Derfor må styret fremover fortsette med å holde streng kontroll på kostnadene og forsøke å få flere alternative leverandører på banen for vedlikeholdsoppgavene. Vi prøver derfor bl.a å unngå faste langsiktige avtaler hvor vi er låst på et for høyt prisnivå

Samtidig må vi også vurdere kvalitet, levetid og miljø

### **Drift og vedlikehold**

Vi følger opp de tekniske installasjoner i samarbeid med vaktmester fra Bate, og det utføres lovpålagte kontroller.

Når bygningsmassen er tilbakestillt vil vi ta en gjennomgang for å avdekke behov for vedlikehold og reparasjoner.

## **Forsikringsavtale**

Sameiet Tjelta Panorama er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562548.

Dette er en forsikring kun for bygget som sådan, det utvendige og fellesområder.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Det er viktig at beboer umiddelbart melder om skade eller mistanke om dette til eget forsikringsselskap og styret og/eller vaktmester. Dette gjelder spesielt vann/kloakk/fuktighet og strøm eller feil på det elektriske anlegget.

Beboer er også ansvarlig for innvendig vedlikehold av vinduer og dører, dvs tetningslister, lukkemekanismer etc

Sluk og avløp skal holdes åpne til enhver tid og må ikke tildekkes.

Man må alltid oppgi adresse, leilighets nr, navn og telefonnummer ved henvendelser om forsikringskader

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:  
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.  
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.  
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tjelta Panorama torsdag 11.04.2024 kl. 17:30 - Stangeland Arena.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Rolf Olavesen ble valgt til møteleder og Kirsti Eskeland ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Thora Helene G. Fylkesnes ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 12 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Alice Frantzen ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**Vedtak:**

Lasse Hellestø ble valgt til varamedlem for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Det kom ikke forslag til kandidater, så styret vil fungere som valgkomité for kommende periode.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Rolf Olavsén, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Michael B. Kirkhus, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Alice Frantzen, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Lasse Hellestø, valgt for 1 år i 2024

Tjelta, 11.04.2024

## Protokoll for Sameiet Tjelta Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rolf Olavesen (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Thora Helene Gjertsen Fylkesnes (sign.)	11.04.2024

## HUSORDENSREGLER FOR TJELTA PANORAMA

### REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700.

Støyende aktiviteter/arbeid som snekring, banking, boring i vegger og lignende skal ikke forekomme på søndag og helligdager, lørdager etter kl. 20.00 og hverdager etter kl. 21.00.

### ALTAN/TERRASSE

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Tepper skal ikke ristes overkanten av rekkverket. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Vinduer og altan må ikke vaskes på en slik måte at vann og såpe renner ned på altanen i etasjen under.

Grilling er tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill.

Blomsterkasser og annet utstyr skal holdes innenfor terrassens areal. Det må ikke kastes noe fra etasjer over bakkeplan.

### BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på grunn av plassmangel.

### RØYKING

Røyking forbudt i trappeoppgang og i garasjeanlegg/boder.

### DYREHOLD

Styret skal informeres om dyrehold, og er kun tillatt hvis ikke det er til strev og sjenanse for naboene på noen måte, inne eller ute. Det båndtvang i borettslaget.

### AVFALL

Alt avfall skal kildesorteres:

- Grønn dunk** - papir (aviser, blader, papp etc.) Annenhver uke.
- Sort dunk** - restavfall (annet vanlig søppel) Annenhver uke.
- Brun dunk** - våtorganisk avfall (matavfall, kaffefiltre, blomster etc.) Annenhver uke.

Plastemballasje samles i egen sekk (gjennomsiktig, utlevert av kommunen) og settes ved fellesanlegg ved tømning 1 gg pr. mnd.

Flasker, glass, hermetikkbokser (rengjøres) og plastemballasje kastes i egne beholdere ved miljøstasjoner



**Tømming skjer på onsdager**

Rømningsdører skal være fritt tilgjengelige til en hver tid

HUSORDENSREGLENE ER GITT FOR Å SIKRE RO OG ORDEN OG ET GODT  
BOMILJØ FOR ALLE.

HVER ENKELT BORETTSHAVER KAN BIDRA VED Å PÅSE AT ORDENSREGLENE  
BLIR FULGT

Ovennevnte husordensregler er godkjent i sameiemøte 13.12.2011

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET TJELTA PANORAMA**

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

## Innhold

1 Navn .....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Rettslig råderett .....	3
2-1 Rettslig råderett .....	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	3
3-1 Rett til bruk .....	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
3-3 Ordensregler .....	4
3-4 Enerett til bruk .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
4 Parkering .....	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l. ....	4
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5 Vedlikehold .....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	6
6-1 Felleskostnader .....	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	6
6-3 Heftelsesform .....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....	7
8 Styret og dets vedtak .....	7
8-1 Styret - sammensetning .....	7
8-2 Styrets oppgaver .....	7
8-3 Representasjon og fullmakt .....	7
9 Årsmøtet .....	8
9-1 Myndighet .....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	8
9-5 Møteledelse og protokoll .....	8
9-6 Stemmerett og fullmakt .....	8

9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
10 Elektronisk kommunikasjon .....	9
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
11-1 Ugildhet .....	10
11-2 Mindretallsvern.....	10

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tjelta Panorama. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.01.12

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr.160 i Sola kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser
- parkeringsplasser
- annet

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

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

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

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Innglassing av terrasser, søknad med tegninger må sendes styret. Sameier må ikke iverksette dette før godkjenning fra styret. Det forutsettes at det blir brukt samme innglassing som er brukt tidligere.

Styret skal behandle søknaden. Styret skal varsle berørte naboer dersom saken godkjennes. Seksjonseier bærer alle kostnadene med å sette opp innglassingen og framtidig vedlikehold. Herunder også kostnader ved eventuell fjerning dersom dette er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold. Dersom fasadeendringen krever godkjenning av Sola Kommune, er seksjonseier ansvarlig for å søke kommunen om dette.

(6) Det gis ikke tilgang til å ha parabolantenner og varmepumper.

(7) Beising av terrassegulv i 1. og 2. etg i Trinn 1 og 1. etg. i Trinn 2, det skal brukes Jotun Terrassebeis (nr/navn) 9072 Naturgrå for beising av terrasser.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 3-3 Ordensregler

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

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Fordeling av plasser gjøres basert på fordeling foretatt av utbygger og ajourholdes av styret.

### 4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

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

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

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

#### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom 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 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

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

### 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 6-3 Heftelsesform

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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

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

### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

(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. Styreledere 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 anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

### 8-3 Representasjon og fullmakt

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



## 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 måned.

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

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

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

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

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

### 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 årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

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

Styret har egen styre e-post: [tjelta.panorama@gmail.com](mailto:tjelta.panorama@gmail.com)

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

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

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

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

### 11-2 Mindretallsvern

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

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Høgeholvegen 8, 4054 TJELTA

Gnr/Bnr: 28/160/0/2

Dato: 2025-01-31

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0388

Ikrafttredelsesdato: 30.8.2007

Sola  
kommune



## Reguleringsplan Tjelta sentrum, vestre del - bebyggelsesplan felt B3

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 0388

Saksnummer XX/XXXXX

#### Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Disse bestemmelser gjelder for det område som på plankart er vist innenfor plangrensen. Området reguleres til følgende formål:

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

- Konsentrert boligbebyggelse
- Blokkbebyggelse

#### **FELLESOMRÅDER** (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 8)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gangvei
- Felles lekeplass for barn
- Felles grøntanlegg

#### **§ 1 FELLESBESTEMMELSER OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Der ikke annet er angitt i disse bestemmelser, gjelder bestemmelser gitt til plan 0344, reguleringsplan Tjelta sentrum - vestre del.

#### **Estetikk**

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

**Rekkefølgekrav**

1. Før leiligheter tas i bruk, skal lekeplass FL1 være opparbeidet. FL1 skal utstyres med minst 3 lekeapparater.
2. De viste støytiltakene langs Kleppeveien skal være etablert før boligene tas i bruk.
3. Før utbygging kan igangsettes skal Gamle Vigdelveg være fysisk stengt mot rv 510.

**§ 2 BYGGEOMRÅDER****Utomhusplan**

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten, samt grøntanlegg og lekeplass i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan der fasader, inngjerding, utemøblering, parkering, skråningsutslag, beplantning osv. ses i sammenheng. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes av Sola kommune.

Utomhus arealene skal oppfylle krav til universell utforming.

**Støytiltak**

Mot Kleppeveien, rv 510, skal det etableres støyskjerm med høyde 2,4 meter.

Skjermen skal plasseres min. 0,5 m fra regulert gang- og sykkelsti. Støyskjermen skal gis en enhetlig utforming og sees i sammenheng med skjerm langs felt B2 og B5.

Før støyskjermen bygges skal nødvendige tekniske planer godkjennes av Statens Vegvesen.

**Bebyggelse**

Gesims og mønehøyde skal måles fra topp gulv 1. etasje (oppgitt i plan). Ved byggesøknad kan høydene oppgitt på planen justeres med inntil +/- 0,5 meter. Ved høydejustering av bygg skal dette vurderes i forhold til nabobygg.

For blokk 1 og 2 gjelder følgende:

- Feltet kan bebygges med inntil 36 enheter, med flertall av 3-roms leiligheter.
- Minimumsstørrelsen på leilighetene skal være 50 m<sup>2</sup>.
- Det tillates oppsatt et bygg med bebygd areal på inntil 900 m<sup>2</sup>. Tillatt bruksareal (T-BRA) er 2.350 m<sup>2</sup>. Parkeringskjeller regnes ikke med i T-BRA. Byggets høyde skal ikke overstige kote 53.
- Rekkverk skal ha en transparent virkning og oppføres i glass eller med perforerte plater i spiler med mer enn 50 % åpenhet.
- Balkonger tillates hengt inntil 1 m utover byggelinje i vest- skal oppføres i ubrennbare materialer.
- Takutstikk skal ha begrenset tykkelse og kan føres ut med utstikk 0,5 meter.
- Bygningene skal gis et høyverdig arkitektonisk uttrykk med god og solid materialbruk. Tette deler av fasaden gis et homogent uttrykk.
- Parkeringskjeller tillates anlagt utenfor byggegrensen mot sør og vest.

- All bebyggelse og uteoppholdsareal skal vurderes i henhold til prinsipper om universell utforming.
- Minst 30 % av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

### **§ 3 FELLESOMRÅDER**

#### **Felles parkeringsplass**

Parkeringsplass P1 og P2 er felles for blokk 1 og 2

#### **Felles avkjøring**

Avkjøring FA er felles for blokk 1 og 2

#### **Fellesområde grønt**

Grøntområde FG1 og FG2 er felles for blokk 1 og 2.

#### **Fellesområde lek**

Lekeområde FL1 er felles for blokk 1 og 2.

# Kommuneplan

Adresse: Høgeholvegen 8, 4054 TJELTA

Gnr/Bnr: 28/160/0/2

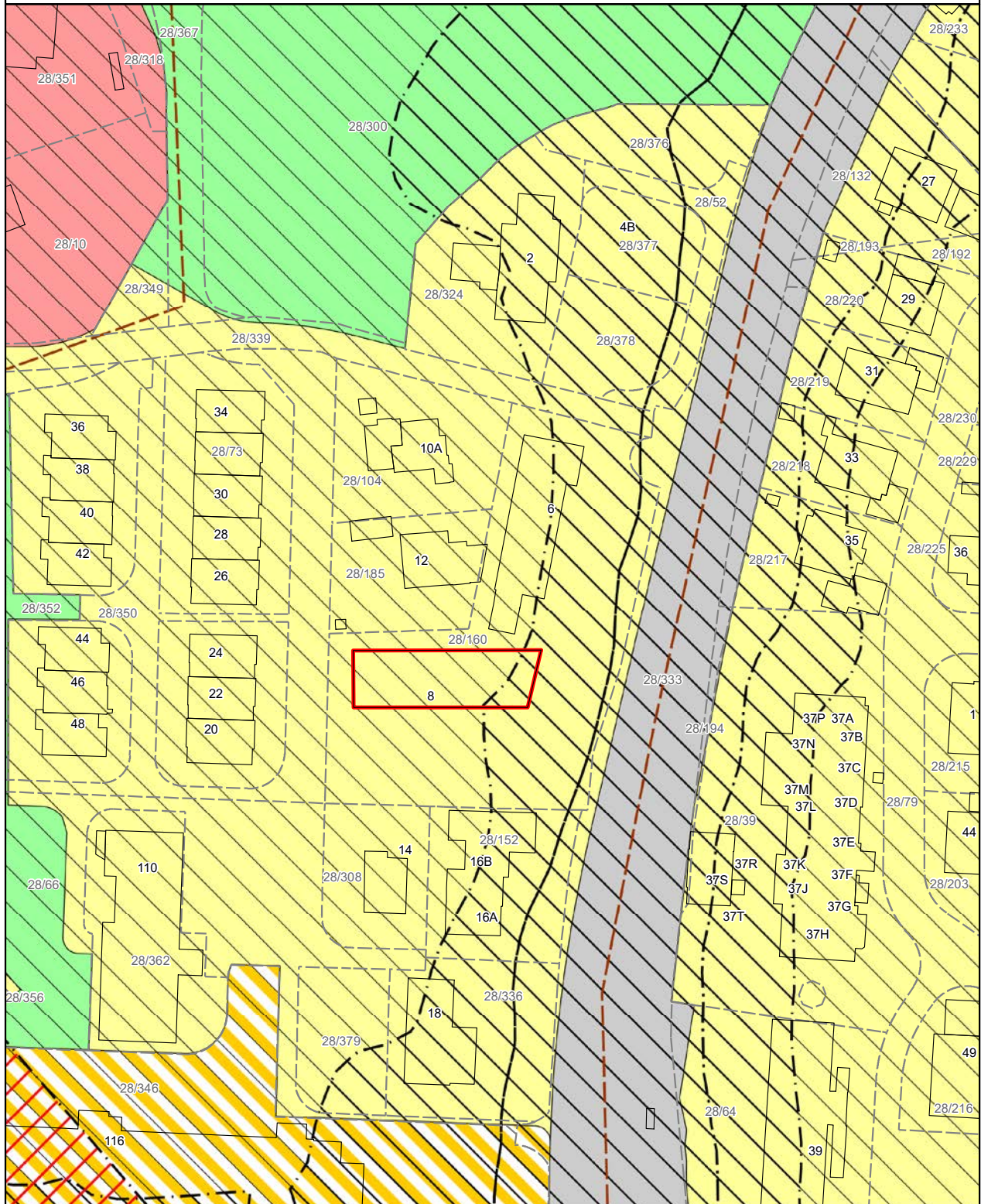
Dato: 2025-01-31

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>	28	<b>Bruksnr</b>	160	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	2
<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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

#### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

## 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>	3103.87 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H130
<b>Kpsikring</b>	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
<b>Areal</b>	1322.77 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	173.23 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H210
<b>Kpstoy</b>	210 - Rød sone T-1442

<b>Areal</b>	3103.87 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	1110 - Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0388
<b>Navn</b>	Tjelta sentrum, vestre del - bebyggelsesplan felt B3
<b>Plantype</b>	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08/30/2007 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_0388.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	91.25 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	730 - Felles parkeringsplass
<b>Areal</b>	85.87 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	730 - Felles parkeringsplass
<b>Areal</b>	0.9 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal
<b>Areal</b>	217.03 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal
<b>Areal</b>	346.9 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	750 - Felles lekeareal
<b>Areal</b>	1617.06 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	113 - Blokkbebyggelse
<b>Areal</b>	438.96 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	710 - Felles avkjørsel
<b>Areal</b>	305.69 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	720 - Felles gangareal
<b>Id</b>	0344
<b>Navn</b>	Tjelta sentrum vestre del
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02/17/2005 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_0344.pdf</a>

## Delarealer

<b>Areal</b>	0.12 kvm
<b>Feltnavn</b>	B4
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	B5
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei
<b>Areal</b>	0.06 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

# Grunnkart

Adresse: Høgeholvegen 8, 4054 TJELTA

Gnr/Bnr: 28/160/0/2

Dato: 2025-01-31

Målestokk: 1:1,000

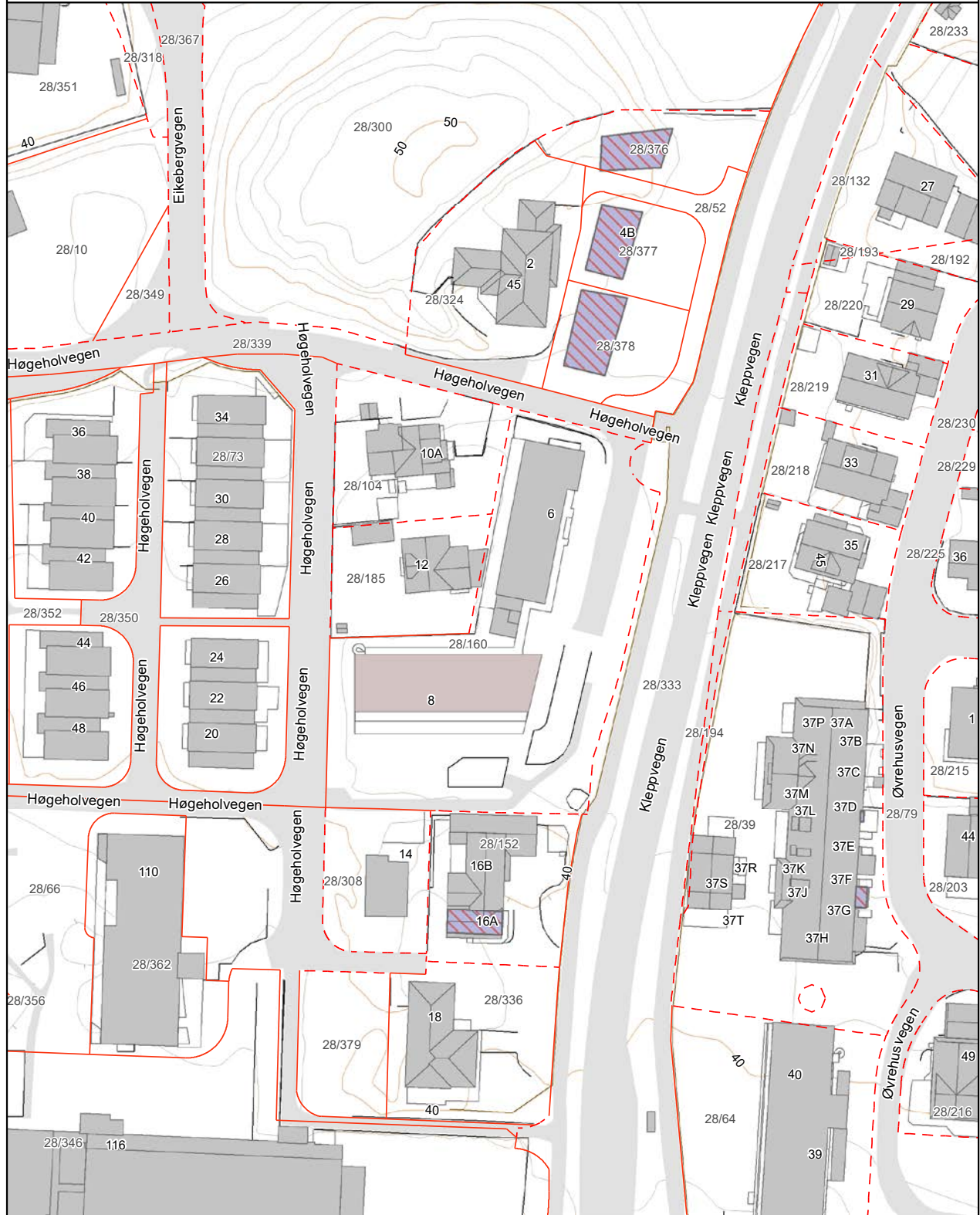
Sola  
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





Sola kommune  
Virksomhet arealbruk

Arild Lunde Contracting AS  
Øksnevad Næringspark  
4353 KLEPP STASJON

**Vår dato**  
05.12.2011  
**Saksbehandler**  
Gry Jenny Næsheim

**Vår ref**  
Saksnr.: 10/475-27  
**Deres ref.**

**Arkivkode**  
GNR 28/160,348

### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE gnr. 28 bnr. 160, 348**

**Byggestedsadresse: Kleppv. 580, 4054 Tjelta**  
**Tiltakets art: Boligblokk**  
**Søker: Arild Magne Lunde**

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 30.11.11. for byggetrinn 1 i boligblokk.

På denne bakgrunn og under forutsetning av at arbeidene forøvrig er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak.

Frist for innsending av sluttrapport for behandling av BA-avfall, og for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.02.12. Evt. hagearbeider må avsluttes innen 01.07.12.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. I tillegg bes det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

Det er søkers ansvar at byggeprosjektet avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Det forutsettes at betingelsene for dispensasjon i godkjenning av søknad om sanitæranlegg, saksnr. 11/748-5 er oppfylt.

Med hilsen  
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen  
seksjonsleder

Gry Jenny Næsheim  
juridisk rådgiver

Kopi:  
Virksomhet kommunalteknikk, her  
PAD Entreprenør AS, Vigdelsv. 700, 4054 Tjelta

---

<b>Postadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-post</b>	<b>Org.nr</b>
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

 <b>Sola kommune</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		<b>Vår ref:</b> 22/2690		
<b>Ansvarlig søker:</b> Prosjektil Konstruksjon As Gauselsplitten Gamle Forusveien 1 4031 Stavanger		<b>Tiltakshaver:</b> Sameiet Tjelta Panorama c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum 4001 STAVANGER		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
<b>Adresse :</b> Høgeholvegen 8		<b>Gårdsnr.:</b> 28	<b>Bruksnr.:</b> 160	<b>Festenr.:</b> 
<b>Seksjonsnr.:</b>				
<b>Tiltakets/byggets art</b> <b>Boligblokk – gjenoppføring etter brann</b>				
<b>Vedtaksdato:</b> 09.07.2024	<b>Saksnummer:</b> 22/2690			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		25.06.2024		
<p>Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.</p> <p>På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.</p>				
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
<b>Sted</b> Sola	<b>Dato</b> 09.07.2024	<b>Underskrift</b> Lisbeth Mesodi Brattelid  <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

# Nabolagsprofil

Høgeholvegen 8 - Nabolaget Tjelta - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Vigdelsvegen Linje 41, 58, N86	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	12 min
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 10.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.8 km

## Skoler

Dysjaland skule (1-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	2 min 0.8 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	13 min 9.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	13 min 9.9 km

«Det er et nabolag med trygge rammer og vennlige mennesker, som bryr seg om hverandre.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

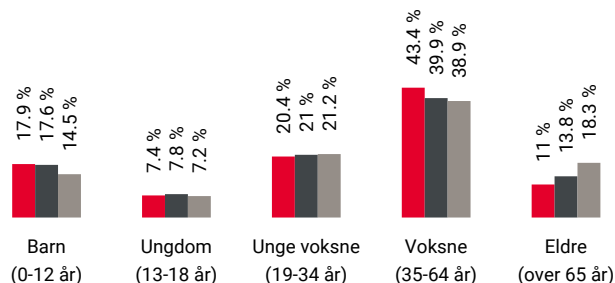
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjelta	1 072	447
Sola kommune	27 568	11 704
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Høgeholen barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Hålandsmarkå barnehage (1-5 år) 79 barn	23 min 1.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Tjelta	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



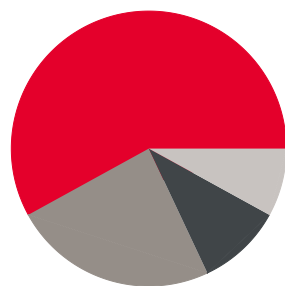
### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

- |  |                                  |        |
|--|----------------------------------|--------|
|  | Tjelta idrettsanlegg             | 2 min  |
|  | Fotball, friidrett, sandhåndball | 0.2 km |
|  | Stangeland Arena - fotballhall   | 5 min  |
|  | Fotball                          | 0.4 km |
|  | Sport 4 you (Stangeland Arena)   | 3 min  |

## Boligmasse



- 58% enebolig
- 10% rekkehus
- 24% blokk
- 8% annet

«Det er et rolig og barnevennlig nabolag. Passer godt for familier som planlegger å få barn, og de som allerede har barn.»

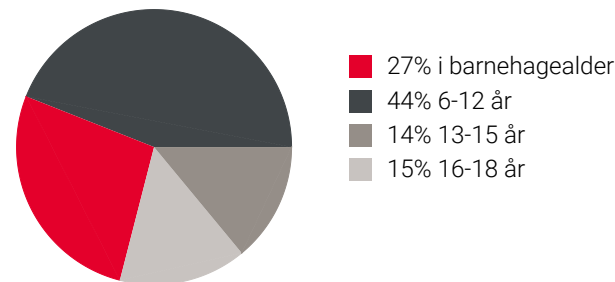
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |             |        |
|--|-------------|--------|
|  | Jærhagen    | 11 min |
|  | Sola apotek | 9 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



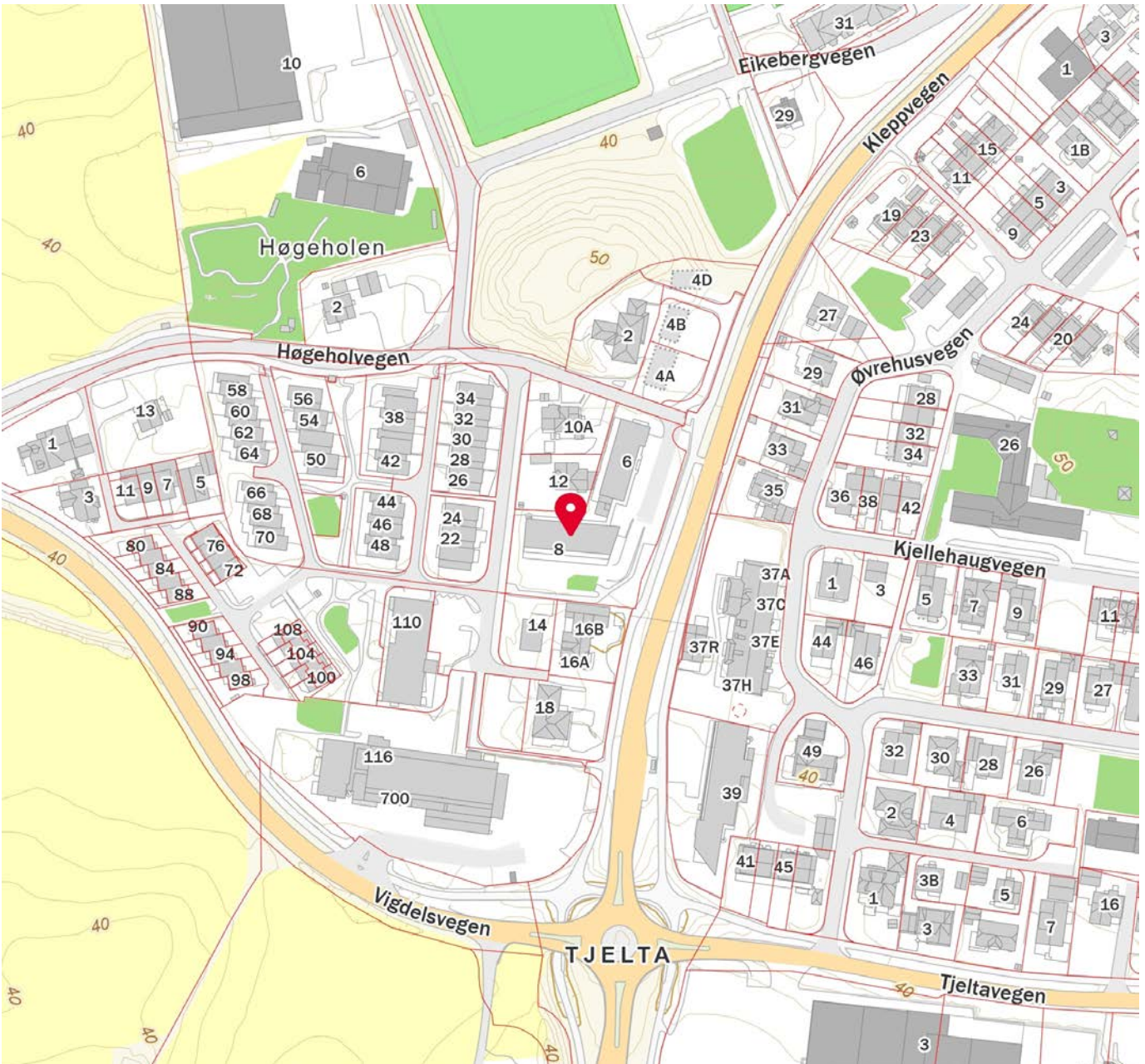
0% 43%

- Tjelta
- Sola kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboeene 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 PLUS

- 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 4 900/5 100/5 800 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.

# 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:** Høgeholveggen 8  
4054 TJELTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Svend Tjelta**Telefon:** 980 17 222  
**E-post:** svend.tjelta@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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