

aktiv.



Joafalten 115, 4055 SOLA

**Lekker 2-romsleilighet med god
planløsning - ekstra god takhøyde
- solrik balkong - parkering**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4005 Stavanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Felleskostn.: Kr 2 145,-
Selger: Trond Johannesen Hauge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 853.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 572
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1413250002

Velkommen til Joaflaten 115!

Vi har gleden av å presentere en flott og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2021, som fremstår nesten som ny. Boligen har meget bra standard uten noen anmerkninger (TG2 og TG3) i takstrappport. Leiligheten ligger flott til i toppetasjen (2. etasje), med god og gjennomtenkt planløsning. Ekstra takhøyde er gjennomgående i leiligheten, noe som gir en god romfølelse.

Rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehage og Solakrossen. Flott beliggenhet med kort vei til flotte turområder. Enkel påkobling til Solasplitten inn til Forus. Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til Stavanger.

Innhold: Gang, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad.
Loft: oppbevaring
Bod i fellesbygg. Felles sykkelbod.

Solrik (vestvendt) balkong med takoverbygg.
Felles utvendig parkering.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	50
Energiattest	55
Nabolagsprofil	118
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i fellesbygg

2. etasje

BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken, soverom, gang, vaskerom og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

853.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Pent opparbeidet av sameiet

Beliggenhet

Joaflaten 115 ligger meget sentralt i Sola, samtidig som man ligger tilbaketrukket og landlig. Det er kort vei til barnehager, skoler, og butikker i nærområdet. En liten spasertur fra boligen finner man flotte turområder som bla. Ormen Lange, lysløypa samt flere flotte turområdet langs sjøen. Flere servicetilbud ligger en kort kjøretur unna. Enkel påkobling til Solasplitten inn til Forus. Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til Stavanger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Helge Revheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i tre og mur. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann

Innhold

2. etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad.

Loft: oppbevaring.

Bod i fellesbygg

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2021, som fremstår nesten som ny. Boligen har meget bra standard uten noen anmerkninger (TG2 og TG3) i takstrappert. Leiligheten ligger flott til i toppetasjen (2. etasje), med god og gjennomtenkt planløsning. Ekstra takhøyde er gjennomgående i leiligheten, noe som gir en god romfølelse.

Solrik (vestvendt) balkong med takoverbygg.

Velkommen!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Fortrinnsvis utvendig parkering på felles oppstillingsplass på vellagets grunn

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0003579011

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

Elektrisk oppvarming.

Balansert ventilasjon

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Kontrollberegningen av energimerking er fra når blokka ble prosjektert fra 2019.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 816 701

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 266 805

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.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Kostnad inkludert i felleskostnadene.

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

53/390

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker Altibox fiberaksess, velforeningskontingent, styre- og forretningshonorar, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Fordeles slik:

Felleskostnader: Felleskostnader 1 838

Tilleggsytelser: Altibox Fiberaksess 99

Velforeningskontingent 208,50

Det gjøres oppmerksom på at det kun er fiberaksess som er inkludert i felleskostnadene, abonnement hos altibox må eier bestille og betale selv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 145

Andel fellesformue

Kr 12 111

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Joaflaten 113-119

Organisasjonsnummer

927370816

Om sameiet

- Sameiet består av 6 enheter
- Seksjonseiere disponerer 1,5 p.plass pr seksjon. Disse ligger på sameiets fellesareal
- Altibox Fiberaksess
- Pliktig medlemskap i Eivindsvegen Velforening
- 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.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Styreleder: Ole Jørgen Ellingsen

Telefon: Mob.: 95903951

E-post: joaflaten113-119@styretmitt.no

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 572, seksjonsnummer 5 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/34/572/5:

06.08.2018 - Dokumentnr: 1099317 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS

Org.nr: 985 617 414

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Bestemmelse om å ha rett til å legge og ha liggende ledninger og tilhørende tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering og bredbånd

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:572

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2018 - Dokumentnr: 1099317 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ivar Iks

Org.nr: 871 035 032

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, master og kabelskap

Overført fra: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:572

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2018 - Dokumentnr: 1099317 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sola Kommune

Org.nr: 948 243 113

Bestemmelse om å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:572

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2018 - Dokumentnr: 1099317 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:572

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2020 - Dokumentnr: 2963126 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/390

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.03.2021

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig og jordbruk. Plan 0571 og 0522.

Området har hensynssone: flomfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten: Plan 0551 - Områdeplan for Sande, Områderegulering.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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. Fleksibel

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (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))

73 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 984 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 987 550 (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 73 850

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.

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 4 900/5 100/5 800 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 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10

Salgsoppgavedato

14.03.2025

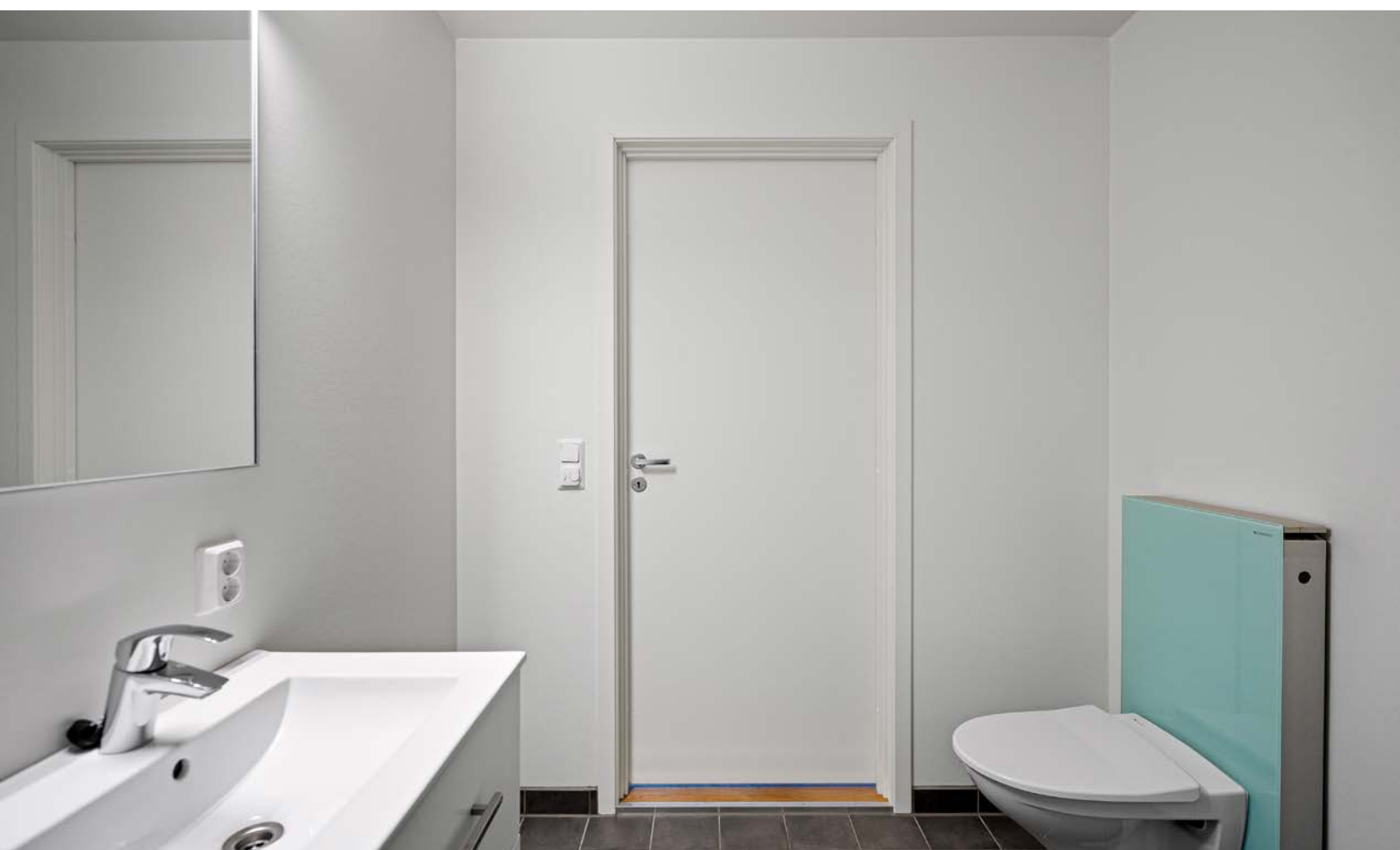








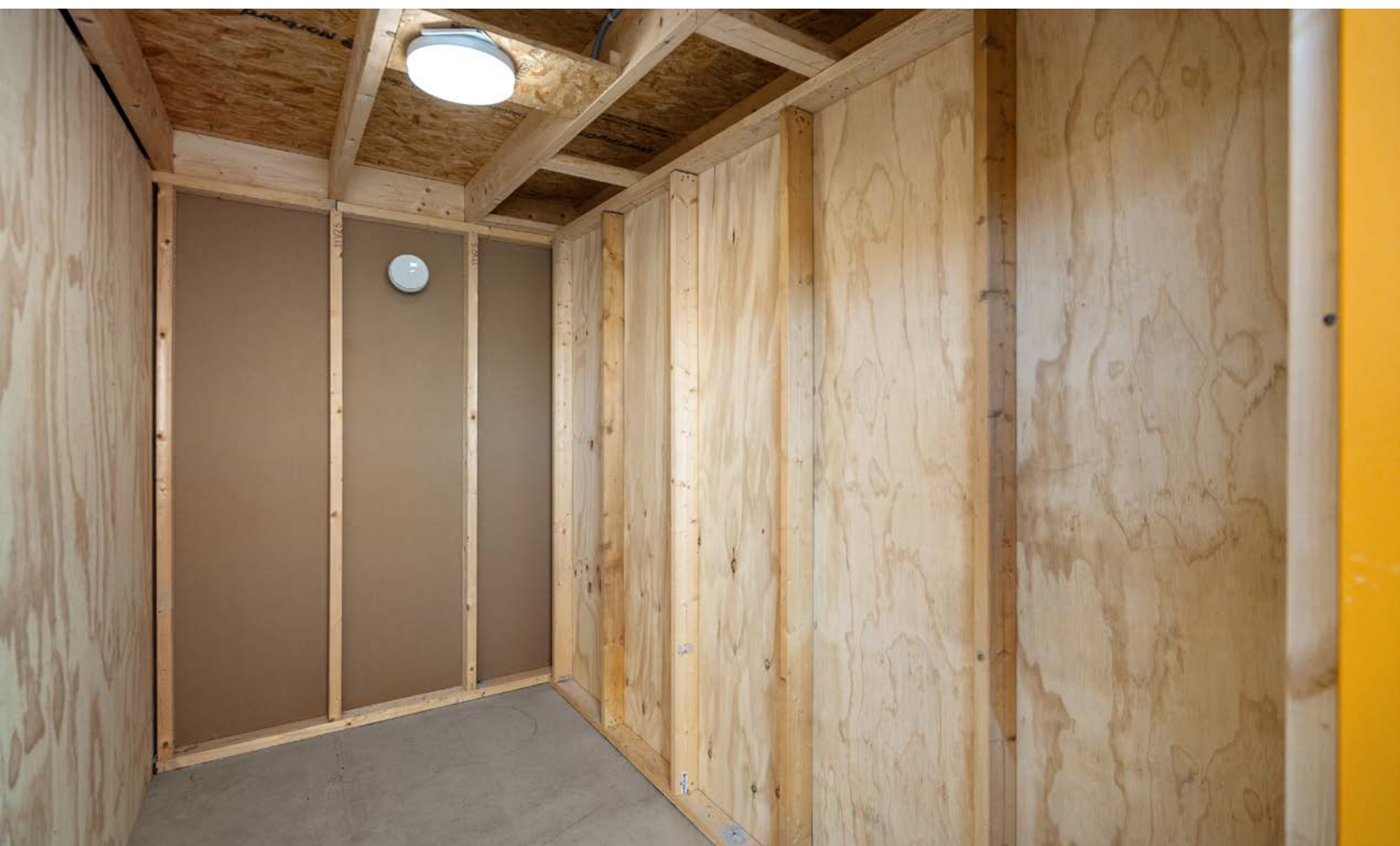


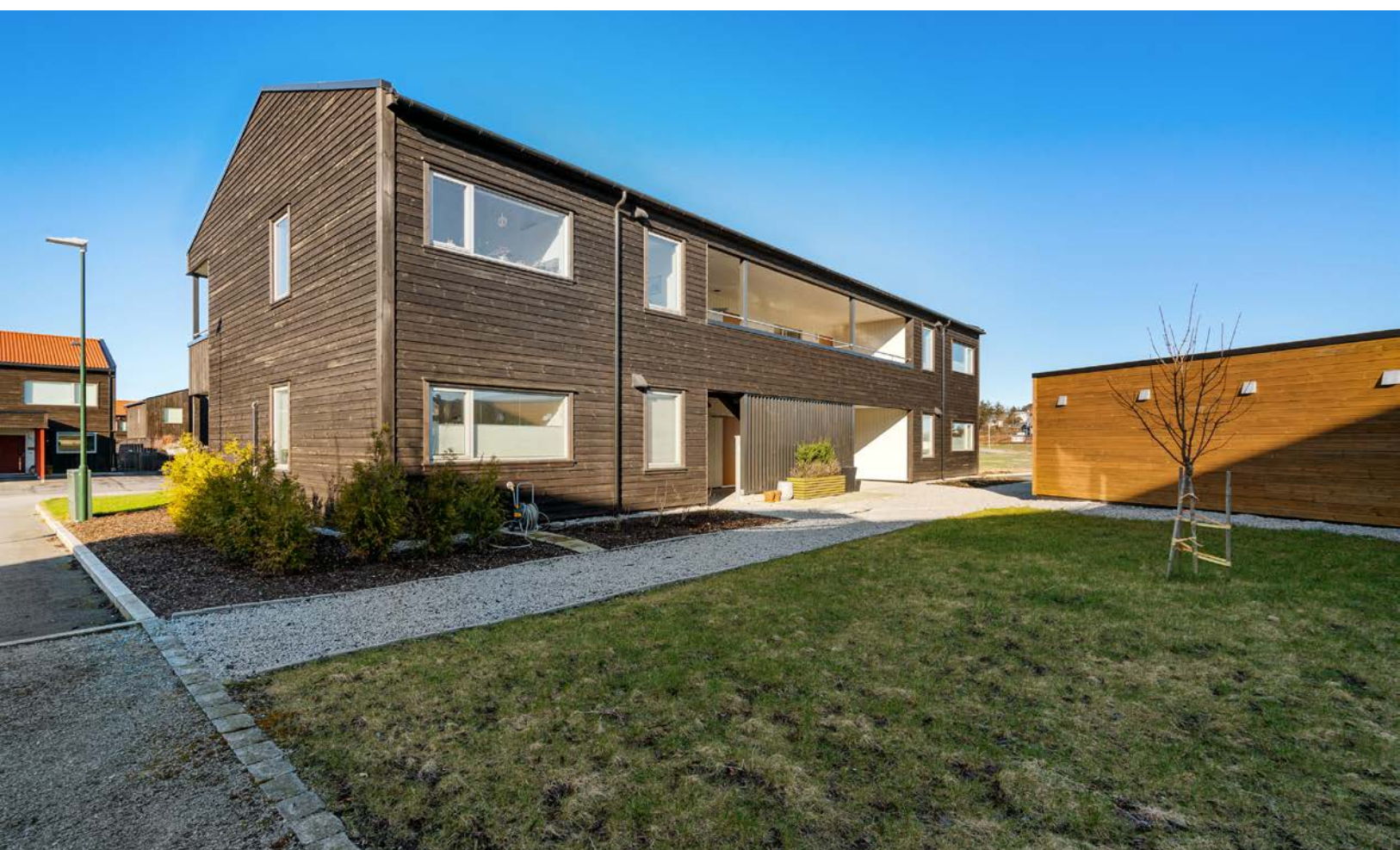


















Vedlegg

Joafaten 115

4055 SOLA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

BRA: 57 m²

BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0

21

TG-1

2

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27958>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Rommet omsluttet av yttervegg, skillevegg mot naboseksjon og skillevegg mot badet. På det stedet som det er mulig å foreta hulltaking, er i veggen rett til venstre for døren inn til rommet, denne veggen er inn i en teknisk sjakt med tekniske føringer og det vurderes for risikabelt å foreta hull på dette stedet. Kontroll av gulv og veggvinyl avdekker ingen symptomer på svikt i konstruksjon, og det er ingen tegn til fuktskader ved kontroll. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (veggvinyl) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen på overflater viser ingen tegn på fukt. Det er vedlagt plantegning som viser plassering av sjakter i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Trond Johannesen Hauge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Helge Revheim

Telefon: 94450553

Firma: Kron Takst AS

Epost: helge@krontakst.no

Adresse: Forusbeen 222, 4313 Sandnes



Om bygningsesakkyndig:

Kron takst as er medlem i bransjeorganisasjonen Norsk Takst. Jeg er utdannet byggmester og takstmann. Min takstutdanning har jeg tatt gjennom Norges Eiendomsakademi og er sertifisert av Norsk Takst innenfor skadetaksering og tilstandsvurdering.

Egne premisser:

Boligen er del av et borettslag og det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter og bestemmelser. Det er gjort en vurdering av av enkelte felleskonstruksjoner som er nærliggende til seksjonen og som er relevant i forhold til vedlikeholdsbehov og felleskostnader. Til orientering så foreligger det ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Lydforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Joaflaten 115, 4055 Sola

Kommunenr: 1124

Gårdsnr: 34

Bruksnr: 572

Festenr:

Seksjonsnr: 5

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0202

Byggeår: 2021 - Fra Eendomsverdi.no

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Leiligheten er i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trekledning. Taket er et saltak som er tekket med sveiset papptekking. Etasjeskille og skillevegger mot naboseksjoner er oppført i trekonstruksjon. Vinduer og dører er med 2-lags isolerglass.

Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon i boligen. I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som 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 arealstandarden (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)
2. etasje	52	52	0	0	6
Grunnplan	5	0	5	0	0
Totalt m²	57	52	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Stue/kjøkken, soverom, gang, vaskerom og bad.	
Grunnplan	5	0	5		Bod i fellesbygg
Totalt m²	57	52	5		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Det er etablert inspeksjonsluke over sluken i balkonggulvet



Det er etablert inspeksjonsluke over sluken i balkonggulvet

Type Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Balkongen er tekket med papptekking.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Balkong er fra byggeår og har en alder på ca 4 år

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen tekket? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-0



Balkong er med direkte utgang fra stuen.



Balkong er med direkte utgang fra stuen.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Det er malt ytterdør og terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-0

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er uinnredet krypeloft med adkomst via lofts Luke med stige. Her er det tekniske føringer.

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

Det er et koffertloft på deler arealet.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Loft med adkomst via luke med skyvestige. loftet er isolert i yttertaket.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.



Det er uinnredet krypeloft med adkomst via lofts Luke med stige. Her er det tekniske føringer.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er oppført med taksperri i trekonstruksjon.	
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
Takkonstruksjon er inspisert på loftet.	
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.5 Takteking



Boligen er en 6 mannsbolig og del av et sameie.

Type tekking	Papp
Taket er tekket med helsveist papptekking	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår 2021	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-0
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Leiligheten er del av et sameie og kostnader knyttet til vedlikehold av felles konstruksjoner som utvendig fasade, vinduer og dører besørages av sameiet.	

6.6 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.	
Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.	
Ved nivellering i stue/kjøkken og i soverom så ble ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.8 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkken har normal slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekket i boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei



Kjøkken har slette fronter og laminat benkeplate

6.9 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

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

6.11 Vannledninger



Vannfordelerskap er plassert i vaskerom



Kursoversikt på vannledninger

Type anlegg Plast, Rør i rør system

Rør er inspisert i rør i rør skapet som er plassert i vaskerommet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringstavle er fra byggeår og har en alder på ca 4 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0

6.13 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er på 200 liter og står på vaskerom

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
200 iter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.14 Ventilasjon



Boligen har balansert ventilasjonsanlegg

Type ventilering Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

2021

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-0



Boligen har balansert ventilasjonsanlegg

6.15 Våtrom: Bad



Bad har fliser på gulv og i dusjsonen.



Det er vegghengt toalett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet fra byggeår er oppført med fliser på gulvet og på veggen i dusjsonen. Vegger forøvrig har en malt slett overflate. Taket har en malt slett overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er nedsenket gulv i dusjsonen.

Det registreres riss i silikonfuge i dusjsonen

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Sluk i plast er i fra byggeår 2021

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-0

Badet har en alder på 4 år og det foreligger dokumentasjon.

Sanitærutstyr



Det er smøremembran tilsluttet plastsluk med klemring



Det er smøremembran tilsluttet plastsluk med klemring



Det er foretatt fuktmåling i vegg mellom bad og gangen.

Beskrivelse

Badet er innredet med veggseksjon med en heldekkende servant og speil med lys over, det er vegghengt wc og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Dusjbatteriet er løst og må etterstrammes.

Geberit Monolith er en toalettmodul med intergrert sistene for vegghengt toalett, vann sistene er ikke innebygd i vegg og en eventuell lekkasje fra sistenen vil ledes ut i rommet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i veggen mellom gangen og badet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjonen. Dusjonen har vegger mot vaskerommet og mot naboseksjonen og derfor ble hulltaking tatt i veggen mellom gangen og badet. Dette er også våtsone, men det er ikke her det er størst sannsynlighet for å finne fukt.

Badet ble oppført i 2021 og har alder på ca 4 år.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



Det er vinylbelegg tilsattet plastsluk på vaskerom.



Vannfordelerskap er plassert på vaskerom



Kursversikt vannrør

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet er oppført med vinylbelegg med oppbrett på gulvet, vegger og tak har en malt slett utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Sluk i plast er i fra byggeår 2021

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-0

Badet har en alder på 4 år og det foreligger dokumentasjon.

Sanitærutstyr



Det er opplegg for vaskemaskin på vaskerom

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i vaskerommet. Varmtvannsberederen, sikringsskapet og vannfordelerskapet er også plassert i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Rommet omslutes av yttervegg, skillevegg mot naboseksjon og skillevegg mot badet. På det stedet som det er mulig å foreta hulltaking, er i veggen rett til venstre for døren inn til rommet, denne veggen er inn i en teknisk sjakt med tekniske føringer og det vurderes for risikabelt å foreta hull på dette stedet. Kontroll av gulv og veggvinyl avdekker ingen symptomer på svikt i konstruksjon, og det er ingen tegn til fuktskader ved kontroll. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (veggvinyl) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen på overflater viser ingen tegn på fukt.

Det er vedlagt plantegning som viser plassering av sjakter i boligen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

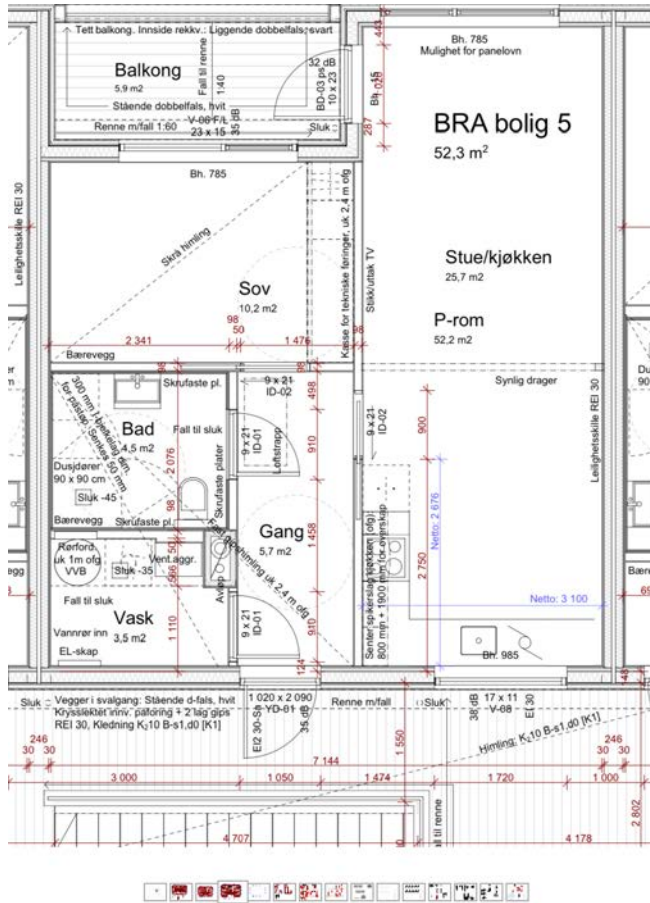
6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

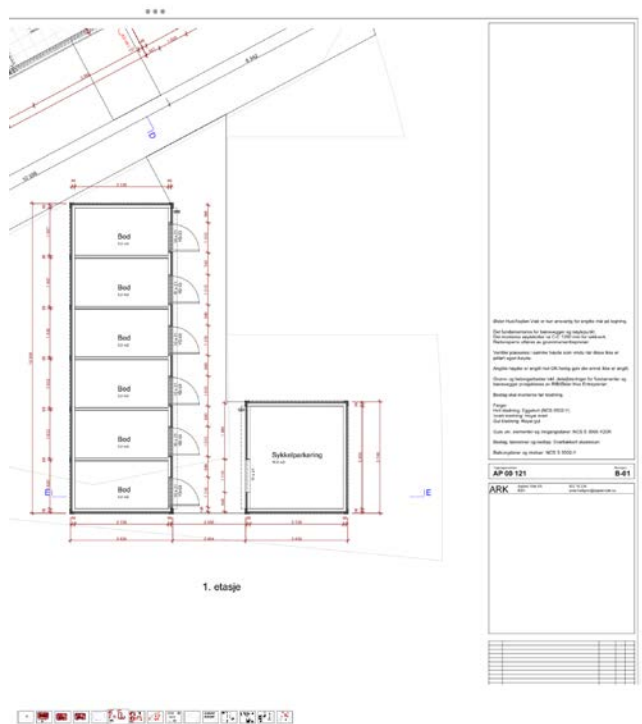
Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



Grunnplan



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250002	
Selger 1 navn	
Trond Johannesen Hauge	
Gateadresse	
Joaflaten 115	
Poststed	Postnr
SOLA	4055
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250002

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: TJH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Hauge	b2258dd0ac7f8cb63ac460 20197c4e080646f961	11.03.2025 19:39:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1413250002

- 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>

Dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014

Bygningsbeskrivelse, adresse:	TEK17 Blokk Eivindsvengen BKS12 bolig 5	Byggeår 2019, Kunderref. Øsler Hus AS
Lokalitet/klima:	Stavanger (Sola) i Rogaland	(Landing) Lave trær / boligstrøk / jordbruk
Type kontrollberegning:	Energiemærke	En brukstid er beregnet
Beregning utført av:	Optimera	v/ Joar Vignes

SENTRALE INNDATA FOR ENERGIBEREGNINGEN, dokumentert iht. NS 3031:2014 tillegg J:

Størrelser	Inndata	Dokumentasjon
Bygningskategori	Boligblokker	Løsligheit (1 boenhet)
Arealer [m ²]	Yttervegger 44 m ² Tak 57 m ² Gulv -	Bindingsverk 36 mm, 148+48 mm isolasjon KI.34 + GU-gips Tresperrer 48 mm, 350 mm isolasjon KI.34
Oppvarmet del av BRA (A ₀) [m ²]	202 m ²	Dør-vindu
Oppvarmet luftvolum (V ₀) [m ³]	202 m ³	
U-verdi for bygningsdeler [W/(m ² ·K)]	Yttervegger 0,21 W/(m ² ·K) Tak 0,11 W/(m ² ·K) Gulv -	Glava.no Glava.no
Arealandet for vinduer, dører og glassfelt, som % av BRA (A _{gl})	24 %	
Normalisert kudeprovidet (U _g) [W/(m ² ·K)]	0,05	
Normalisert varmekapasitet (C _g) [Wh/(m ² ·K)]	32	
Løkkasjellall (U _g) [h]	0,7	
Temperaturvirkningsgrad (U _T) for varmeveksler	83,0 %	
Arsmiddel temperaturvirkningsgrad for varmevekslerer pga. frostsikring (men ikke jultemperatur-syrring)	82,8 %	Avkast-10°C, Tilluft=18°C.
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde, i driftstiden [kW/(m ³ /s)]	1,5	Mek. balansert ventilasjon
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde, utenom driftstiden (U _g ·U _g) [kW/(m ³ /s)]	-	
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde i driftstiden (U _g ·U _g) [m ³ /h/m ²]	1,2	Luftlekkasjer (dvs. infiltrasjon) utgjør ca. 0,18 (m ³ /h)/m ² i tillegg
Gjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsssystemet	95 %	
Arsjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsssystemet	20,0	Ingen nattsenkning
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter) [W/m ²]	21	Ventilasjonsluft settpunkt: 18/18°C sommer/vinter
Settpunkt-temperatur for romoppvarming [°C]	-	
Arsjennomsnittlig effektfaktor for kjølesystemet	-	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling [W/m ²]	-	
Settpunkt-temperatur for kjøling [°C]	-	
Spesifikk pumpeeffekt (SPP) [kW/(U·S)]	-	Ingen pumper
Driftstid for oppvarming, kjøling, lys, utstyr, varmtvann / ventilasjon / personer	16 / 24 / 24 timer/døgn	Hhv. 7 døgn/uke og 52 uker/år, if. NS 3031
Spesifikk effektbehov for belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra belysning i driftstiden (U _g ·k _{cl}) [W/m ²]	1,95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra utstyr i driftstiden (U _g ·w _u) [W/m ²]	1,80	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra utstyr i driftstiden (U _g ·w _u) [W/m ²]	5,10	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra personer i driftstiden (U _g ·w _{pe}) [W/m ²]	0,00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra personer i driftstiden (U _g ·w _{pe}) [W/m ²]	1,50	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Total solfaktor (U _g ·r) for vindu og solavskjerming (NØ/SV/Tak)	0,57	Alle solbelastede fasader like. Ingen solavskjerming.
Gjennomsnittlig karnellfaktor (U _g ·r)	0,20	
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nære bygninger, vegetasjon, og eventuelle bygningssprøng	0,76	

KONKLUSJON FRA KONTROLLBEREGNINGEN:

- Boligen har energikarakter C (rød oppvarmingskarakter)

fredag 29. november 2019

dato

Joar Vignes

underskift

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Joaflaten 115, 4055 SOLA

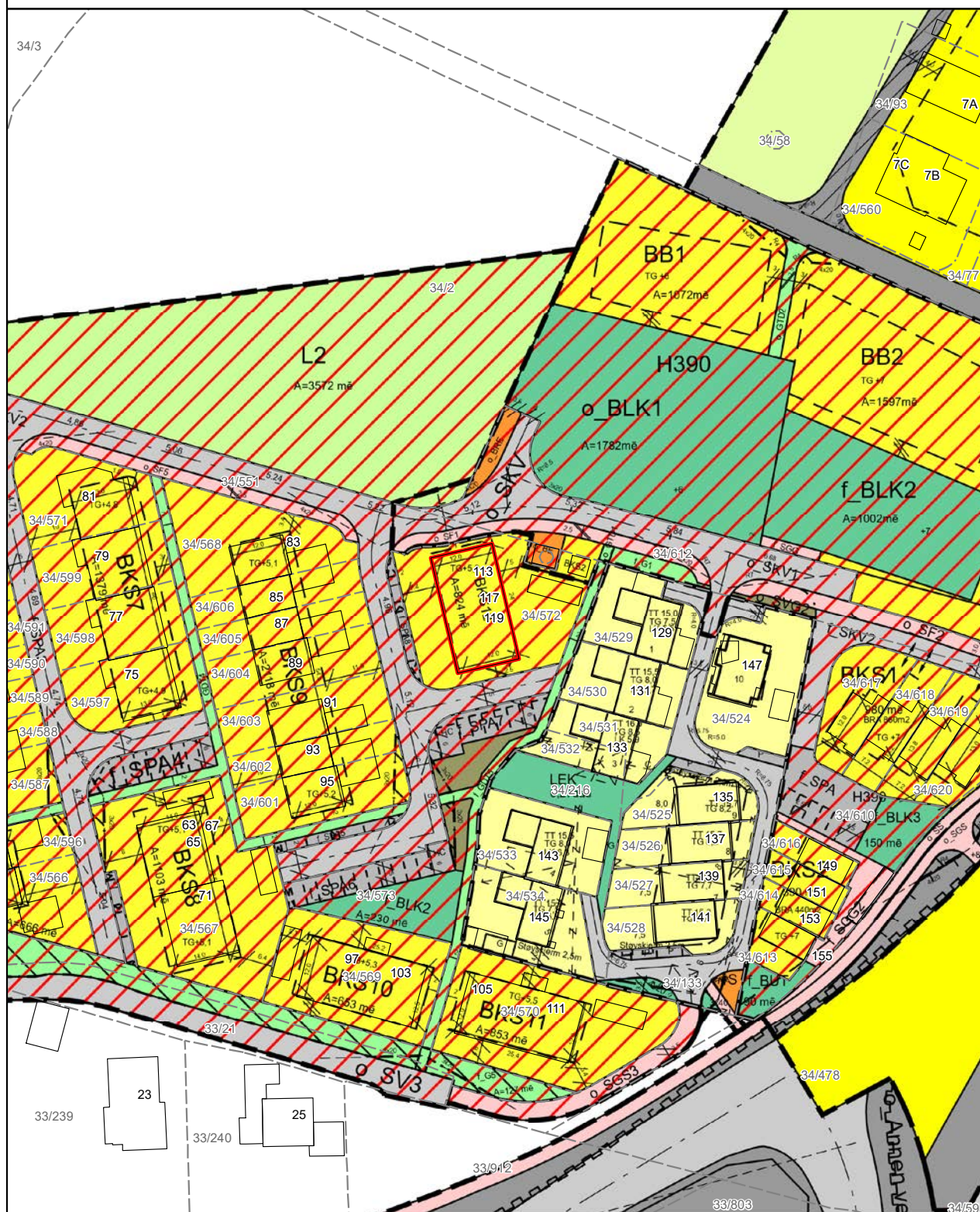
Gnr/Bnr: 34/572/0/5

Dato: 2025-03-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0522,0571

Ikrafttredelsesdato: 9.6.2016,9.2.2017



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET
JOAFLATEN 113-119**

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

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og opprettelse	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
3 Rettslig råderett	4
3-1 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
4-1 Rett til bruk	5
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3 Ordensregler	5
5 Parkering	5
5-5 Ladepunkt for el-bil o.l.	6
5-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	6
6 Vedlikehold	6
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	6
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	7
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader	7
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	8
7-3 Heftelsesform	8
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver	8
9-3 Representasjon og fullmakt	9
10 Årsmøtet	9
10-1 Myndighet	9
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
10-5 Møteledelse og protokoll	10
10-6 Stemmerett og fullmakt	10
10-7 Beslutninger på årsmøtet	10

11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
12-1 Ugildhet	11
12-2 Mindretallsvern.....	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Joaflaten 113-119 Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 34 bnr. 572 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
- Terrasse på bakkeplan inngår i hoveddelen

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

3-1 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. (alternativt kan grensen settes mellom 60 og 120 døgn, jfr. Eierseksjonsloven §24 7. ledd) Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer 1,5 parkeringsplasser pr. seksjon. Av disse ligger samtlige som sameiets fellesareal.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver seksjon har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene slik disse fremgår av vedlegg til seksjonsbegjæringen.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

5-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

5-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

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

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

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

5-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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 hæverk.

(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.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Sameiet har etablert en vannutkaster tilknyttet en leilighet nr.1. Vannutkaster skal være tilgjengelig for alle i bygget. Vedlikeholdskostnader og eventuelle kostnader for vannforbruk belastes sameiet i felleskap.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 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.

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

(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.

9-2 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 forretningsføreren 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.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 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).

10-4 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.

10-5 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.

10-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 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) Stemmeliikhet 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne
 - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
 - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

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

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

VEDTEKTER

for

EIVINDSVEIEN VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

Dette er vedtekter for Eivindsveien velforening. Området som velforeningen er ansvarlig for er avsatt til boligbebyggelse.

I detaljreguleringsplan 0522 for Eivindsveien i Sola kommune, vedtatt 09.06.2016 (**bilag 1**), er det avsatt arealer til følgende fellesområder knyttet til boligformålet:

- felles lekeplasser
- felles uteoppholdsareal
- felles gangvei
- felles grøntstruktur
- parkeringsplasser

I forbindelse med utbyggingen av feltet, er det besluttet å overlate ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealer for boligene slik som beskrevet i disse vedtektene, til velforeningen. Fellesarealene fremgår nærmere av vedlagte kart, jfr. **bilag 2**.

Ovennevnte fellesarealer er skilt ut med matrikelnummeret gnr. 34 bnr. 573, som velforeningen eier (heretter benevnt «Eiendommen»).

Sola kommune har overtatt ansvar og hjemmel til offentlig areal innenfor planområdet.

2. Medlemskap

Alle boliger innenfor plangrensen for plan 0522 har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Den enkelte eier av utleid bolig svarer for kontingent til foreningen.

3. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

3.1 Generelt

Bestemmelser i detaljreguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor planens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

3.2 Særlig om parkeringsplasser

Parkeringsplasser på velforeningens grunn fordeles blant bebyggelsen i henhold til reguleringsbestemmelsene § 11, det vil si at f_SPA1 til f_SPA8 er felles for delfeltene BKS4, BKS8, BKS10, BKS11 og BKS12 (konf. bilag 1 for feltnummereringen). Øvrige boligfelt har parkering på egen grunn og bruker ikke disse parkeringsplassene for egen parkering.

Det praktiseres ikke bruk av faste parkeringsplasser på velforeningens grunn, bortsett fra at parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for forflytningshemmede kan reserveres til beboere/familiemedlemmer som er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 18. mars. 2016 nr. 264 om parkering for forflytningshemmede. Reservasjon av slike plasser skjer etter nærmere avtale med velforeningens styre, og behovet skal dokumenteres overfor styret. Er en slik plass reservert, kan den også skiltes med dette.

Hver boenhet på delfeltene som er listet opp i første avsnitt har rett til å bruke én parkeringsplass hver. Øvrige parkeringsplasser skal brukes til gjesteparkering for disse delfeltene. Dette innebærer at ingen må bruke parkeringsplasser på velforeningens grunn til parkering av bil nr. 2, oppbevaring av annet løsøre som tilhengere e.l. (leilighetsvis oppbevaring over natten/helgen er likevel tillatt).

Noen av parkeringsplassene på velforeningens grunn er særlig tilrettelagt for lading av el-/hybridbiler. El-/hybridbiler som skal lades har fortrinnsrett til bruk av disse parkeringsplassene. Så fremt det ikke er åpenbart at kapasiteten for ladestasjoner er større enn det samlede behovet, plikter bileier å flytte sin bil bort fra et ladepunkt etter fem timers lading slik at også andre kan få tilgang til ladekapasitet. Dette er likevel ikke til hinder for lading over natten, og biler som er satt til lading etter kl. 22.00 kan da stå frem til påfølgende morgen kl. 8.00 i ukedager og kl. 10.00 i helger/helligdager. Forøvrig oppfordres eiere av el-/hybridbiler til å føre en god dialog seg imellom for å fordele ladetidspunkter mest mulig effektivt.

4. Drift og vedlikehold av Eiendommen

Velforeningen er ansvarlig for å drifte Eiendommen (eksempelvis ved å inngå avtale for snøbrøyting og gressklipping) og å holde Eiendommen forsvarlig ved like.

5. Kontingent og annen utgiftsdekning

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse pr. boenhet pr. år er ved etableringen fastsatt til kr. 500,-, og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntreer fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Utgifter til lading av el-/hybridbiler dekkes av den enkelte bileier. Eventuelle vedlikeholds- eller driftskostnader (herunder til utskiftning) som ikke dekkes gjennom abonnementene, dekkes av velforeningen. Utvidelse eller oppgradering av eksisterende lademuligheter på velforeningens grunn må vedtas på generalforsamlingen. Det er da kun medlemmer fra BKS4, BKS8, BKS10, BKS11 og BKS12 som stemmer over spørsmålet, og positivt vedtak krever 2/3 flertall blant de fremmøtte av disse medlemmene. Utgifter forbundet med vedtak om utvidelse eller oppgradering fordeles da på samtlige medlemmer fra disse delfeltene.

Det skal inngås avtale med Lyse (Lyse innkjøpspris) om levering av strøm. Velforening kan endre denne avtalen.

På vegne av velforeningen skal det også inngås avtale med Smartly om levering av ladetjeneste, inkludert administrasjon og betalingsløsning for denne (se vedlagte kundeinformasjon – **Bilag 3**). Velforeningen bestemmer selv et påslag til dekning av egne kostnader.

6. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Den enkelte boenhet (eierseksjon eller enebolig) har én stemme på generalforsamlingen. Eventuelle utleieenheter som ikke utgjør en egen matrikkelenhet (som f.eks. sokkelleiligheter) har ikke stemmerett. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes én gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang, samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret vedtar det eller minst åtte av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Styre

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum fem medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes det skal være flere styremedlemmer enn dette, eventuelt at det skal være varamedlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivaretatte. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den grad det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer isåfall denne.

Styret kan ikke inngå avtale med tredjemann som pådrar velforeningen utgifter med mer enn kr. 50.000,- inkl. mva. pr. år med mindre dette først er blitt akseptert av flertallet på en generalforsamling, hvor minst 40 % av medlemmene må ha vært representert (ved eget oppmøte eller fullmakt).

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Signatur

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Regnskap

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som generalforsamlingen, eller styret dersom dette er valgt, utpeker.

Styret kan engasjere regnskaps- eller forretningsfører for å ivareta disse oppgavene, samt inndrivning av kontingent.

11. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, samtidig som minst 40 % av medlemmene må ha vært representert på generalforsamlingen (ved eget oppmøte eller fullmakt).

12. Stemmeregler

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Disse vedtektene er fastsatt ved konstituering av velforeningen, og revidert i pkt. 5 den 11.02.2020.

Bilag 1: Detaljreguleringsplan 0522 i Sola kommune

Bilag 2: Kart som viser velforeningens eiendom og ansvarsområde



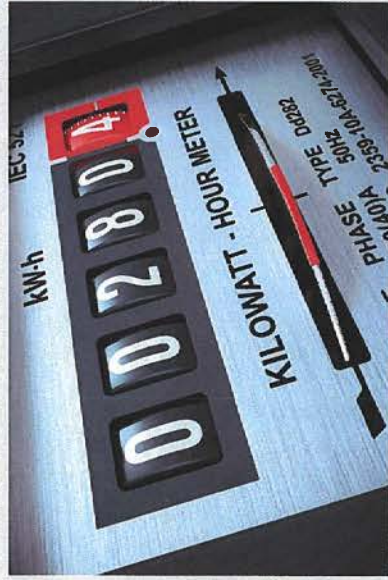
Betalingsløsning med abonnement

Velforeningen mottar og betaler strømregningen samt setter prisen pr. kWt. Smartly registrere forbruket løpende og fakturer brukeren for dette 1 gang pr. mnd. Pengene overføres så til velforeningens konto.

Elbil ladetjeneste fra Smartly.

(Kostnader faktureres den enkelte bruker pr mnd. pris inkl. mva.)

- 10 % av omsetning påslag på avtalt kWt pris. (Bedriften setter pris pr. kWt.)
- Kr 49,- pr. lader/bruker pr. mnd.
- Kr 299,- pr. lader/bruker engangsavgift ved etablering/flytting



smartly

SMART I DAG. SMART I MORGEN.



**SMARTLY APP FOR
KONTROLL OG OVERSIKT**

For tilgang til fellesladerene oppretter du en avtale med Smartly. Når du logger inn i app-en, vil alle laderene i anlegget være tilgjengelige for deg. Ladebrikke kan registreres for enklere lading.



**BENYTT LEDIG LADESTASJON
PÅ PARKERINGSPLASSEN**

Registrer betalingsinformasjon i appen, og du er i gang med lading. Finn en ledig lader, koble til bilen, og start lading med app eller ladebrikke.



**FÅ TILGANG TIL
OFFENTLIGE LADERE**

Dersom du trenger å lade på en av Smartly sine offentlige ladere, bruker du samme app for å kontrollere lading. Benytt koden som står på laderen.

FORDELER FOR BEBOER

**ENKEL OVERSIKT OVER
FORBRUK**

Appen inneholder oversikten over egen lading

**SAMEIET FÅR BETALT FOR
STRØMFORBRUKET**

Bruker betaler for eget forbruk gjennom appen.

**UNNGÅ INVESTERING I
EGEN LADESTASJON**

Felles ladeanlegg for alle beboere på felles parkering

KUNDESTØTTE

VED PROBLEMER ELLER SPØRSMÅL ER SMARTLY KLARE TIL Å HJELPE.
KONTAKT SMARTLY PÅ 51 90 80 90
ELLER SUPPORT.SMARTLY.NO



smart i dag - smart i morgen

Sameiet Joaflaten 113- 119



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Joaflaten 113-119.

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. 18:00

Digitalt møte (vi arrangerer selv - f.eks. videomøte)

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 Sykkelbod
- 6 Ladestasjoner
- 7 Råderett over egen parkering
- 8 Uteområdet driftes helt av sameiet
- 9 Lading i stikkontakt fra terrasse
- 10 Valg
 - 10.1 Valg av leder for 2 år
 - 10.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Styret
Sameiet Joaflaten 113-119

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

Styret ser at det er lav interesse for å bli med i styret. Skal vi øke styrehonorar?

Forslag til vedtak: Styret har undersøkt på generelt grunnlag om en tredjepart utenom sameiet kan sitte ansvarlig som styre. Forretningsfører antyder en prisklasse som overgår sameiets budsjett.

Styret foreslår en økning i styrets godtgjørelse til kr 9000, økt fra kr 8000. Fordelingen blir som følger: styreleder kr 5000, styremedlem kr 2000.

5. Sykkelbod

Det er kommet forslag fra Velforening at sykkel bod kan brukes til å lagre verktøy og diverse utstyr i forbindelse med dugnad. Som kompensasjon for bruk av vår sykkel bod skal velforening betale for inventar, dør og lås. Velforening har vedtatt på årsmøte i 2023 at dette er godkjent. Da gjenstår kun for oss i sameiet i vedta det samme, at vi godtar at Velforeningen i Eivindveien kan bruke vår bod. Det er derimot ingen skriftlige forpliktelser, annet enn at vi har en avtale om felles bruk, og at Velforening betaler for dør og lås og evt deler på kostnader til vedlikehold.

Forslag til vedtak: Alle i sameiet godtar at Velforening bruker vår bod.

6. Ladestasjoner

Det er blitt vedtatt på årsmøtet for Velforeningen at laderne på vår parkering skal overføres til hvert sameiet. Dette for at det skal bli med oversiktlig å justere kost per kwh og spesielt med tanke på fakturering.

Forslag til vedtak: Sameiet godtar enstemmig at vi overtar eierskap på avtalen med Smartly.

7. Råderett over egen parkering

Er det ønskelig å inngå en avtale med alle sameiene i området om at vi bestemmer over vår egen parkering. Dette for å unngå uønsket parkering av gjester. Dette lar oss også merke våre parkeringsplasser med skilt om vi ønsker det. Per i dag har teknisk sett alle sameiene lov å bruke våre plasser dersom de vil lade.

Forslag til vedtak: Start en dialog med styreleder for alle sameiene for å høre om det er interesse om å inngå en egen avtale mellom sameiene.

8. Uteområdet driftes helt av sameiet

I fjor gikk Eirin til innkjøp av planter foran kjøkkenvindu. Det er stilt spørsmål om ikke alle planter og busker og drift av hele uteområdet vårt skal driftes av sameiet og ikke av hver enkelt beboer. I fjor ble hovedpartiet med plattning prioritert, og det foreslås i 2024 å få orden på området foran Eirin sitt kjøkken. Dette betales da av sameiet og vi har totalt ca. 10 000 kr disponibelt for all vedlikehold og innkjøp til uteområder. Bør legge en plan slik at uteområdet ser likt ut på hver side av bygget. For eksempel om vi planter busker eller andre planter på den ene siden bør vi kanskje plante likt på motsatt side?

Forslag til vedtak: Forslag er at vi prioriterer området utenfor Eirin og området bak sykkelbod og kraftstasjon. Samtidig som det brukes litt midler på etterfylle bark og muligens plante noe grønt.

9. Lading i stikkontakt fra terrasse

Det har blitt diskutert om det er lov eller ikke å lade bil med stikkontakt fra terrasse. Grunnet usikkerhet rundt regelverk har styret sendt en forespørsel til Bate om å bekrefte hvilke regler som gjelder. Da spesielt med tanke på forsikring, dersom det skulle oppstå en uønsket situasjon. Henviser da til brev fra Bate, som er skrevet av advokat, som beskriver regelverket. Det er da risiko for skade på bygg og dette kan forårsake problemer med forsikring. På grunnlag av HMS og risiko, ønsker styret at det ikke lades lenger fra terrasse.

Forslag til vedtak: Kun lading fra sameiets godkjente ladestasjoner.

10. Valg

Styre skal velges.

Per Martin stiller ikke til gjenvalg etter 3 år i vervet.
Trond stiller ikke til gjenvalg etter 2 år i vervet.

Det er ønskelig at det er en overlapping i styret slik at det alltid er minst en person kan styrearbeidet godt nok.

10.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder skal velges.

Ole Jørgen kan stille til gjenvalg som styreleder i 1 år, med forventning om at en av de som ikke har vært i styret tar over vervet ved årsmøte 2025.

Forslag til vedtak: Dersom ingen melder seg, er forslaget at Ole Jørgen fortsetter som styreleder i 1 år mot at de som ikke enda har vært i styret tar på seg å bli nytt styremedlem, enten for 1 eller 2 år.

10.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

To styremedlem må velges.

Per Martin stiller ikke til gjenvalg etter 3 år i vervet.
Trond stiller ikke til gjenvalg etter 2 år i vervet.

Forslag til vedtak: To styremedlemmer velges inn for to år.

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.

1880 Sameiet J oaflaten 113-119

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		140 544	127 752	147 565
Tillegg felleskostnader		9 000	4 020	15 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		7 128	7 128	7 128
Lading el-bil		-4 535	891	0
Sum Inntekter		152 137	139 791	169 693
Kostnader				
Styreonorar, lynn etc.	1	9 128	9 128	9 200
Forretningsfjrerhonorar		13 196	12 504	14 375
Tilleggstjenester forretningsfjrer		4 690	0	4 690
Drift og vedlikehold	2	24 131	34 649	61 900
TV og/eller internett		7 128	7 029	7 128
Forsikringer		20 190	18 905	21 900
Kommunale avgifter		40 024	29 550	43 000
Energi/strym		-1 000	4 130	5 000
Administrasjonskostnader		1 142	2 268	1 300
Sum kostnader		118 629	118 164	168 493
Driftsresultat		33 508	21 627	1 200
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 523	232	0
Netto finanskostnader		-1 523	-232	0
Resultat	3	35 031	21 860	1 200

1880 Sameiet J oaflaten 113-119

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		5 475	5 052
Andre fordringer		2 463	2 356
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		77 730	39 486
Sum omløpsmidler		85 668	46 894
SUM EIENDELER		85 668	46 894

1880 Sameiet J oaflaten 113-119

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		72 922	37 892
Sum egenkapital	4	72 922	37 892
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 463	2 356
Leverandørgjeld		10 283	5 646
Annen kortsiktig gjeld		0	1 000
Sum kortsiktig gjeld		12 746	9 002
Sum gjeld		12 746	9 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 668	46 894

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ole J nrgen Ellingsen
Styreleder

Trond J ohannesen Hauge
Styremedlem

Per Martin Mauroschat
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.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap 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	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
Sum personalkostnader	9 128	9 128

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6500 Verktøy	0	7 748
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 404	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 559	23 567
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 069	3 038
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	2 100	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	297
Sum	24 131	34 649

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	35 031	21 860
Endring arbeidskapital	35 031	21 860
Omløpsmidler	85 668	46 894
Kortsiktig gjeld	12 746	9 002
Arbeidskapital	72 922	37 892

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i retts resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	72 922	35 030	37 892
Sum Egenkapital	72 922	35 030	37 892

Resultat og balanse med noter for Sameiet Joaflaten 113-119.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Joaflaten 113-119

Styreleder	Ole Jørgen Ellingsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Trond Johannesen Hauge (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Per Martin Mauroschat (sign.)	05.03.2024

Informasjon fra styret

Om Sameiet Joaflaten 113-119

Sameiet Joaflaten 113-119 ligger i Sola kommune og består av 6 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 927370816.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ole Jørgen Ellingsen
Styremedlem, Per Martin Mauroschat
Styremedlem, Trond Johannesen Hauge

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 1 protokollerte saker har vært behandlet. Møtet ble avholdt grunnet varsel om økning av fellesutgifter, og det måtte diskuteres om det var nødvendig med økning av fellesutgifter. Forsikring av bygg og renovasjonskostnader, samt velforening og forretningsfører kostnader er forventet å øke i 2024.

Det ble konkludert at for å kunne ha en tilfredsstillende økonomi, var vi nødt til å øke felleskostnader med 5% fra 1 januar 2024.

Arrangementer:

Det ble avholdt dugnad sommeren 2023, der luking av ugress, klipping av plen, maling av kanter og karmen, maling av sykkelbod, fjerning av søppel, høytrykksspyling av inngangsparti og diverse annet ble gjort. Vi gikk til innkjøp av blomster kasser og blomster, samt laget platting ved inngangsparti og la kantsteiner langs sti fra parkering mot platting.

HMS-arbeid:

BevarHMS koster ca. 5000kr i året. Vil vi fortsette å betale for det? Sameiet er pliktig til å ha en HMS plan.

Styrets planer fremover

Området med bark må enten fornyes med bark eller revurdere om det skal legges plen.

Ellers fortsetter vi å jobbe med uteområdet.

Styret må påse varsomhet med økonomi for å ha nok midler til maling av fasade når den tid kommer. Sommer 2027?

Forsikringsavtale

Sameiet Joaflaten 113-119 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003579011.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2024

Seksjonseiere i Sameiet Joaflaten 113-119

Ansvarlig advokat: Malén Stølen, malen.stolen@bate.no
Vår referanse: 1880/690

28.11.2023

Lading av kjøretøy i Sameiet Joaflaten 113-119

Styret i Sameiet Joaflaten 113-119 har vært i kontakt med oss vedrørende regelverk for lading av el-biler og hybrider.

Sameiet har tilrettelagt for lading av elbiler og hybrider, slik at alle beboere har gode lademuligheter.

Det er registrert at det i noen tilfeller likevel benyttes skjøteledninger trukket direkte fra bygget til å lade kjøretøy. Denne typen lading innebærer en brannrisiko, og **må opphøre umiddelbart**. Det er ikke tillat å lade på denne måten i sameiet.

Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB) har i sin veiledning til regelverk for sikker utførelse og bruk av elektriske installasjoner flere punkt som rammer denne måten å lade på. Blant annet skal det ikke lades fra vanlig stikkontakt som ikke er tilrettelagt for denne bruken, og skjøteledninger skal ikke benyttes til ladekabler. Denne bruken ivaretar ikke brannvern hensyn, og har et stort skadepotensial både for bygg og i ytterste konsekvens også liv og helse.

Dersom feilaktig lading skulle forårsake brann, har forsikrings selskapet mulighet til å redusere dekningen av skadene og i ytterste fall rette krav mot den som har forårsaket brann eller skade på uaktsomt vis.

Styret har et ansvar for brannvern og sikkerhet, og kan derfor ikke tillate at det lades på denne måten.

Det bes derfor om at alle innretter seg etter dette, og benytter sameiets ladeanlegg.

Advokaten fra Bate



Med vennlig hilsen
Advokaten fra Bate

Malén Stølen
Advokat MNA

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



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Joaflaten 113-119 torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte (vi arrangerer selv - f.eks. videomøte).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Ole Jørgen Ellingsen ble valgt til møteleder og Per Martin Mauroschat ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Trond Johannesen Hauge ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 seksjonseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

En av de fremmøtte måtte forlate årsmøte kjapt etter igangsettelse av møtet.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

Styret ser at det er lav interesse for å bli med i styret. Skal vi øke styrehonorar?

Styret foreslår en fordeling som følger:

Styreleder: kr 5000

Styremedlem: kr 2000

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 9000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslaget vedtatt.

5. Sykkelbod

Det er kommet forslag fra Velforening at sykkel bod kan brukes til å lagre verktøy og diverse utstyr i forbindelse med dugnad. Som kompensasjon for bruk av vår sykkelbod skal velforening betale for inventar, dør og lås. Velforening har vedtatt på årsmøte i 2023 at dette er godkjent. Da gjenstår kun for oss i sameiet i vedta det samme, at vi godtar at Velforeningen i Eivindveien kan bruke vår bod. Det er derimot ingen skriftlige forpliktelser, annet enn at vi har en avtale om felles bruk, og at Velforening betaler for dør og lås og evt deler på kostnader til vedlikehold.

Spørsmål fra beboer om hvor stor del av boden denne avtalen gjelder. Dette er ikke avklart, men styret håper at det kan bli snakk om ca. halvparten hver.

Vedtak:

De fremmøtte godtar at Velforening bruker vår bod, med forbehold om at sameiet kan delta i utformingen av avtalen med Velforeningen Eivindvegen.

6. Ladestasjoner

Det er blitt vedtatt på årsmøtet til Velforeningen at laderne på vår parkering skal overføres til hvert sameie. Dette for at det skal bli med oversiktlig å justere pris per kw/h og spesielt med tanke på fakturering.

Vedtak:

Sameiet godtar enstemmig at vi overtar eierskap på avtalen med Smartly.

7. Råderett over egen parkering

Er det ønskelig å inngå en avtale med alle sameiene i området om at vi bestemmer over vår egen parkering. Dette for å unngå uønsket parkering av gjester. Dette lar oss også merke våre parkeringsplasser med skilt om vi ønsker det. Per i dag har teknisk sett alle sameiene lov å bruke våre plasser dersom de vil lade.

Vedtak:

Start en dialog med styreleder for alle sameiene for å høre om det er interesse om å inngå en egen avtale mellom sameiene.

Vedtatt av de fremmøtte.

8. Uteområdet driftes helt av sameiet

I fjor gikk Eirin til innkjøp av planter foran kjøkkenvindu. Det er stilt spørsmål om ikke alle planter og busker og drift av hele uteområdet vårt skal driftes av sameiet og ikke av hver enkelt beboer. I fjor ble hovedpartiet med plutting prioritert, og det foreslås i 2024 å få orden på området foran Eirin sitt kjøkken. Dette betales da av sameiet og vi har totalt ca. 10 000 kr disponibelt for all vedlikehold og innkjøp til uteområder. Bør legge en plan slik at uteområdet ser likt ut på hver side av bygget. For eksempel om vi planter busker eller andre planter på den ene siden bør vi kanskje plante likt på motsatt side?

Vedtak:

Forslag er at vi prioriterer området utenfor Eirin samt området ved siden av sykkelboden. Samtidig som det brukes litt midler på etterfylle bark og muligens plante noe grønt. Styre arrangerer dugnad før 17.mai slik at ugress fjernes og uteområdet er klargjort til før sommeren.

9. Lading i stikkontakt fra terrasse

Det har blitt diskutert om det er lov eller ikke å lade bil med stikkontakt fra terrasse. Grunnet usikkerhet rundt regelverk har styret sendt en forespørsel til Bate om å bekrefte hvilke regler som gjelder. Da spesielt med tanke på forsikring, dersom det skulle oppstå en uønsket situasjon. Henviser da til brev fra Bate, som er skrevet av advokat, som beskriver regelverket. Det er da risiko for skade på bygg og dette kan forårsake problemer med forsikring. På grunnlag av HMS og risiko, ønsker styret at det ikke lades fra terrassenes stikkontakter.

Vedtak:

De fremmøtte har vedtatt at lading kun skal skje fra sameiet sine godkjente ladestasjoner.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder skal velges.

Ole Jørgen Ellingsen kan stille til gjenvalg som styreleder i 1 år, med forventning om at en av de som ikke har vært i styret tar over vervet ved årsmøte 2025.

Vedtak:

Ole Jørgen Ellingsen ble valgt til leder for 1 år.

10.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

To styremedlem må velges.

Per Martin Mauroschat stiller ikke til gjenvalg etter 3 år i vervet.
Trond Johannessen Hauge stiller ikke til gjenvalg etter 2 år i vervet.

Vedtak:

Mads Høyvik ble valgt til styremedlem for 2 år.
Andrea Brekke Nordbø ble valgt til styremedlem for 2 år.

Etter dette består styret av:

Ole Jørgen Ellingsen (leder): valgt for 1 år i 2024

Mads Høyvik: valgt for 2 år i 2024

Andrea Brekke Nordbø: valgt for 2 år i 2024

Protokoll for Sameiet Joaflaten 113-119

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Jørgen Ellingsen (sign.)	12.04.2024
Sekretær	Per Martin Mauroschat (sign.)	12.04.2024
Protokollvitne	Trond Johannesen Hauge (sign.)	12.04.2024

Eivindvegen Velforening



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Eivindvegen Velforening.

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

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. 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 møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Mandag 10.06.2024, kl. 18:00

Via teams (videomøte)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 medlem 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 2 varamedlemmer for 1 år

Styret
Eivindvegen Velforening

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens 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

Styret foreslår følgende: 15000

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 15000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Bare varamedlemmer på valg.
Resten av styret ble valgt for 2 år i 2023.

5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Velforeningens navn:

Dato: 2024

.....
(medlemmets 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 medlemmet.

1876 Eivindvegen Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		105 000	105 000	175 000
Lading el-bil		45 985	75 783	53 000
Sum inntekter		150 985	180 783	228 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	11 410	10 000	17 115
Forretningsførerhonorar		12 818	12 504	13 741
Vaktmestertjenester		54 564	13 641	70 000
Drift og vedlikehold	2	24 096	21 992	18 500
Energi/strøm		42 818	81 522	39 000
Administrasjonskostnader		5 815	9 246	7 000
Sum kostnader		151 520	148 905	165 356
Driftsresultat		-535	31 878	62 644
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 593	874	0
Netto finanskostnader		-2 593	-874	0
Resultat	3	2 058	32 752	62 644

1876 Eivindvegen Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		1 203	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		53 717	65 383
Sum omløpsmidler		54 920	65 383
SUM EIENDELER		54 920	65 383

1876 Eivindvegen Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		45 531	43 473
Sum egenkapital	4	45 531	43 473
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 250	0
Leverandørgjeld		4 300	12 160
Annen kortsiktig gjeld		3 839	9 750
Sum kortsiktig gjeld		9 389	21 910
Sum gjeld		9 389	21 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 920	65 383

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars Pontus Thente
Styreleder

Magnus Torgersen
Styremedlem

Pål Alexander Andreassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	0
Sum personalkostnader	11 410	10 000

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 710	14 194
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 386	7 798
Sum	24 096	21 992

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	2 058	32 752
Endring arbeidskapital	2 058	32 752
Omløpsmidler	54 920	65 383
Kortsiktig gjeld	9 389	21 910
Arbeidskapital	45 531	43 473

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Annen Egenkapital	45 531	2 058	43 473
Sum Egenkapital	45 531	2 058	43 473

Resultat og balanse med noter for Eivindvegen Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eivindvegen Velforening

Styreleder	Lars Pontus Thente (sign.)	30.05.2024
Styremedlem	Pål Alexander Andreassen (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Magnus Torgersen (sign.)	06.05.2024

Informasjon fra styret

Om Eivindvegen Velforening

Eivindvegen Velforening ligger i Sola kommune. Boligselskapets organisasjonsnummer er 921017871.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Lars Pontus Thente
Styremedlem, Pål Alexander Andreassen
Styremedlem, Magnus Torgersen
Varamedlem, Sylvi Håland
Varamedlem, Edyta Lenarczyk

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 11 protokollerte saker har vært behandlet, i tillegg til kontinuerlig diskusjon på styrechat i messenger.

Arrangementer:

Det har vært gjennomført to dugnad, en med etterfølgende sosialt arrangement med grilling og leker for barna. Det har også blitt gjennomført en valgfri dugnad der det dessverre kun var styret pluss to andre som møtte opp.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Forbedret grensen mellom nabo som har levert klage på utførelse av bed inn mot hans eiendom

Samlet inn opplysninger om alle som bor i nabolaget, slik de er oppdatert.

Det har blitt gjennomført ventilasjonsrens for de enheter som ønsket dette.

El-bilparkeringene har blitt overført fra velforeningen til de ulike sameiene.

HMS-arbeid:

Få ned fartsgrensen i nabolaget, fra 40 km/h til 30 km/h. Saken er under behandling i kommunen.

Styrets planer fremover

Forslag til aktiviteter:

Fortsette å ha dugnad to ganger per år.

Oppgaver er å plukke søppel på området, luke i bed, rydde/rake i sandkasser, rake

gangstier og kanter rundt trær og bed. Gjerne etterfulgt av en sosial sammenkomst.

Dugnadene vil bidra til at kostnaden for vedlikehold av fellesareal holdes nede samtidig som det er sosialt og kan bidra til bedre naboskap og samhold.

Innhente nytt tilbud på vedlikehold av fellesarealer

Bestille skilt med nummerering for husnummer per vei

Forsikringsavtale

Eivindvegen Velforening er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet med polisenummer Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Joaflaten 113-119 torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte (vi arrangerer selv - f.eks. videomøte).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Ole Jørgen Ellingsen ble valgt til møteleder og Per Martin Mauroschat ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Trond Johannesen Hauge ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 seksjonseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

En av de fremmøtte måtte forlate årsmøte kjapt etter igangsettelse av møtet.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

Styret ser at det er lav interesse for å bli med i styret. Skal vi øke styrehonorar?

Styret foreslår en fordeling som følger:

Styreleder: kr 5000

Styremedlem: kr 2000

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 9000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslaget vedtatt.

5. Sykkelbod

Det er kommet forslag fra Velforening at sykkel bod kan brukes til å lagre verktøy og diverse utstyr i forbindelse med dugnad. Som kompensasjon for bruk av vår sykkelbod skal velforening betale for inventar, dør og lås. Velforening har vedtatt på årsmøte i 2023 at dette er godkjent. Da gjenstår kun for oss i sameiet i vedta det samme, at vi godtar at Velforeningen i Eivindveien kan bruke vår bod. Det er derimot ingen skriftlige forpliktelser, annet enn at vi har en avtale om felles bruk, og at Velforening betaler for dør og lås og evt deler på kostnader til vedlikehold.

Spørsmål fra beboer om hvor stor del av boden denne avtalen gjelder. Dette er ikke avklart, men styret håper at det kan bli snakk om ca. halvparten hver.

Vedtak:

De fremmøtte godtar at Velforening bruker vår bod, med forbehold om at sameiet kan delta i utformingen av avtalen med Velforeningen Eivindvegen.

6. Ladestasjoner

Det er blitt vedtatt på årsmøtet til Velforeningen at laderne på vår parkering skal overføres til hvert sameie. Dette for at det skal bli med oversiktlig å justere pris per kw/h og spesielt med tanke på fakturering.

Vedtak:

Sameiet godtar enstemmig at vi overtar eierskap på avtalen med Smartly.

7. Råderett over egen parkering

Er det ønskelig å inngå en avtale med alle sameiene i området om at vi bestemmer over vår egen parkering. Dette for å unngå uønsket parkering av gjester. Dette lar oss også merke våre parkeringsplasser med skilt om vi ønsker det. Per i dag har teknisk sett alle sameiene lov å bruke våre plasser dersom de vil lade.

Vedtak:

Start en dialog med styreleder for alle sameiene for å høre om det er interesse om å inngå en egen avtale mellom sameiene.

Vedtatt av de fremmøtte.

8. Uteområdet driftes helt av sameiet

I fjor gikk Eirin til innkjøp av planter foran kjøkkenvindu. Det er stilt spørsmål om ikke alle planter og busker og drift av hele uteområdet vårt skal driftes av sameiet og ikke av hver enkelt beboer. I fjor ble hovedpartiet med plutting prioritert, og det foreslås i 2024 å få orden på området foran Eirin sitt kjøkken. Dette betales da av sameiet og vi har totalt ca. 10 000 kr disponibelt for all vedlikehold og innkjøp til uteområder. Bør legge en plan slik at uteområdet ser likt ut på hver side av bygget. For eksempel om vi planter busker eller andre planter på den ene siden bør vi kanskje plante likt på motsatt side?

Vedtak:

Forslag er at vi prioriterer området utenfor Eirin samt området ved siden av sykkelboden. Samtidig som det brukes litt midler på etterfylle bark og muligens plante noe grønt. Styre arrangerer dugnad før 17.mai slik at ugress fjernes og uteområdet er klargjort til førsommeren.

9. Lading i stikkontakt fra terrasse

Det har blitt diskutert om det er lov eller ikke å lade bil med stikkontakt fra terrasse. Grunnet usikkerhet rundt regelverk har styret sendt en forespørsel til Bate om å bekrefte hvilke regler som gjelder. Da spesielt med tanke på forsikring, dersom det skulle oppstå en uønsket situasjon. Henviser da til brev fra Bate, som er skrevet av advokat, som beskriver regelverket. Det er da risiko for skade på bygg og dette kan forårsake problemer med forsikring. På grunnlag av HMS og risiko, ønsker styret at det ikke lades fra terrassenes stikkontakter.

Vedtak:

De fremmøtte har vedtatt at lading kun skal skje fra sameiet sine godkjente ladestasjoner.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder skal velges.

Ole Jørgen Ellingsen kan stille til gjenvalg som styreleder i 1 år, med forventning om at en av de som ikke har vært i styret tar over vervet ved årsmøte 2025.

Vedtak:

Ole Jørgen Ellingsen ble valgt til leder for 1 år.

10.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

To styremedlem må velges.

Per Martin Mauroschat stiller ikke til gjenvalg etter 3 år i vervet.
Trond Johannessen Hauge stiller ikke til gjenvalg etter 2 år i vervet.

Vedtak:

Mads Høyvik ble valgt til styremedlem for 2 år.
Andrea Brekke Nordbø ble valgt til styremedlem for 2 år.

Etter dette består styret av:

Ole Jørgen Ellingsen (leder): valgt for 1 år i 2024

Mads Høyvik: valgt for 2 år i 2024

Andrea Brekke Nordbø: valgt for 2 år i 2024

Protokoll for Sameiet Joaflaten 113-119

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Jørgen Ellingsen (sign.)	12.04.2024
Sekretær	Per Martin Mauroschat (sign.)	12.04.2024
Protokollvitne	Trond Johannesen Hauge (sign.)	12.04.2024

Nabolagsprofil

Joaflaten 115 - Nabolaget Sande - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Joabakken Linje 7, FB40, X50, N86	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	7 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 8.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 12.2 km

Skoler

Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Jåttå videregående skole	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

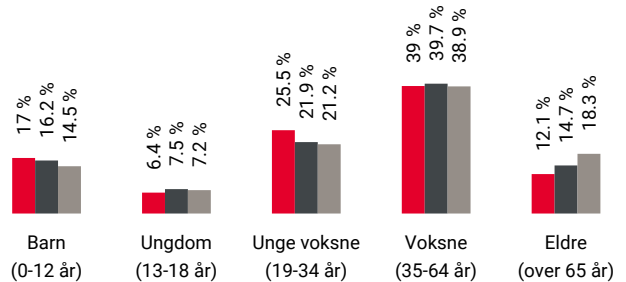
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sande	1 095	492
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.9 km
Sande barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare


Kiwi Joa PostNord	13 min 1.1 km
Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	17 min 1.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering
Lett 90/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

 Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Sport

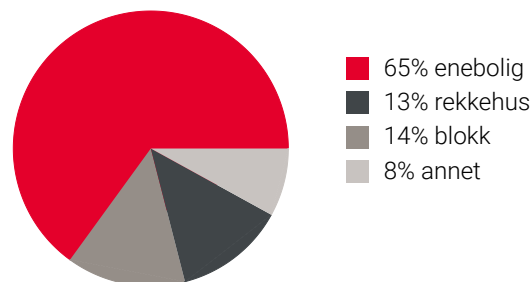
 Solahallen 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km

 Kornberget barnehage Ballbane 10 min 
Ballspill 0.8 km

 Vår Energi Arena Forus 23 min 

 Toppform treningssenter 7 min 

Boligmasse

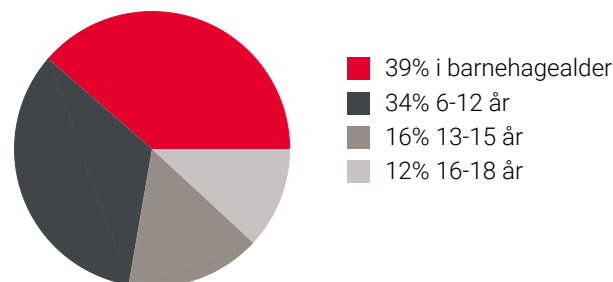


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 9 min 

 Boots apotek Sola 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

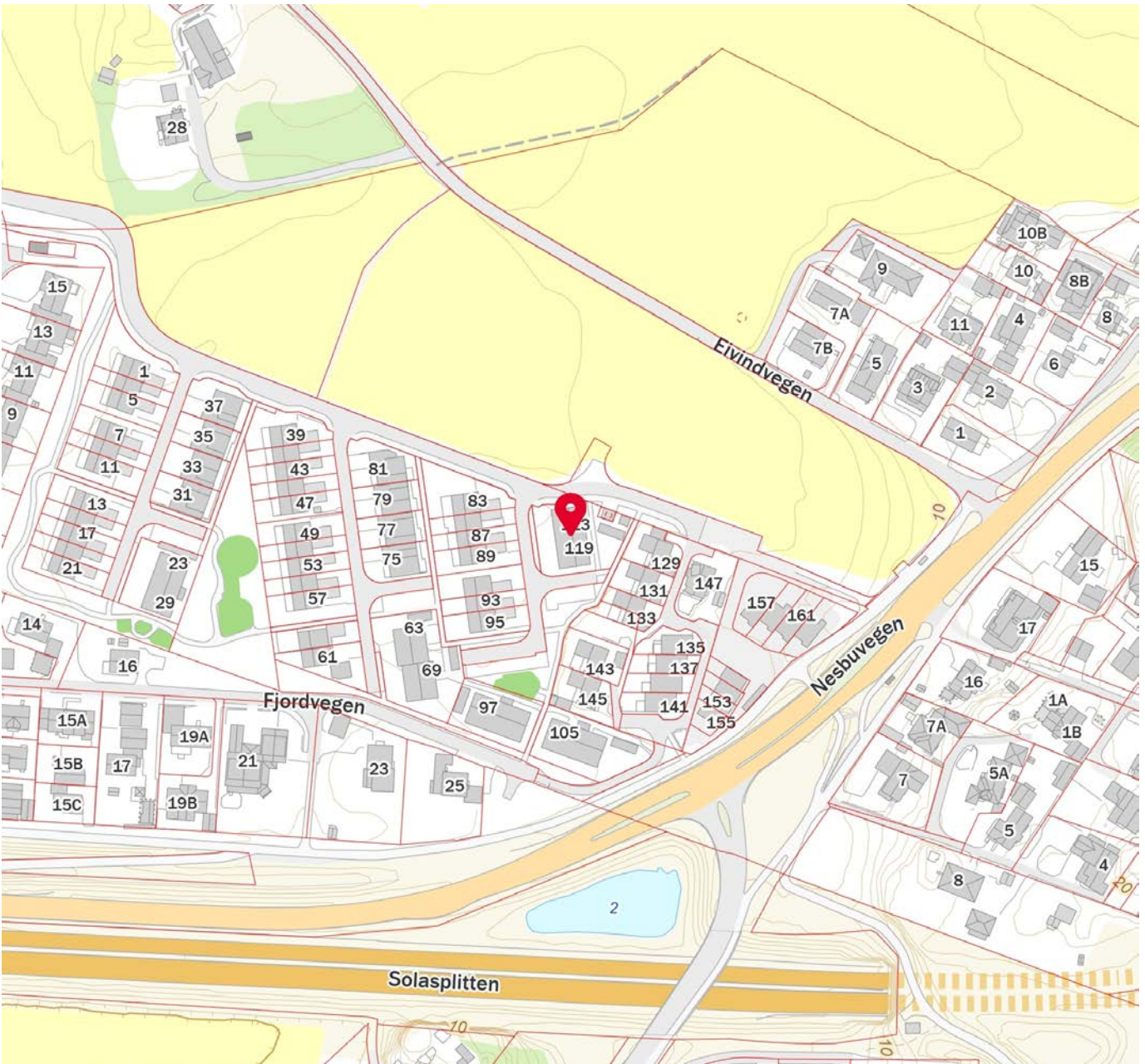
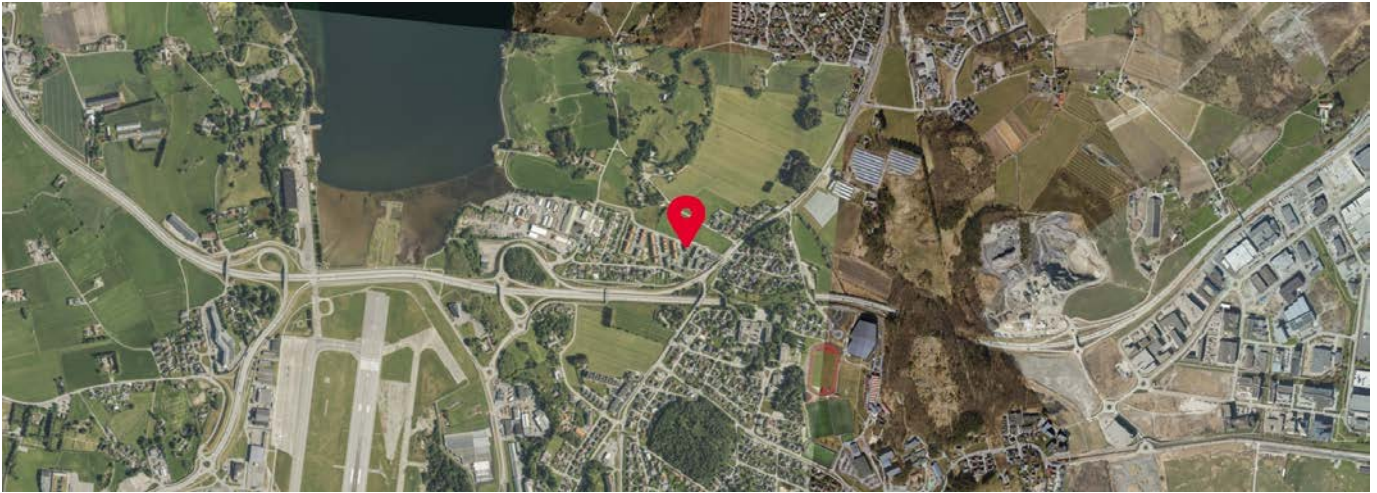



0% 43%

 Sande
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

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. 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 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Joaflaten 115
4055 SOLAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer VærstadTelefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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