



aktiv.

Prestaskjershagen 26, 4058 TANANGER

**Fin endeleilighet.  
God planløsning. Barnevennlig,  
solvendt terrasse, lademulighet og  
nærhet til strand.**



Eiendomsmegler MNEF

**Gerry Carlmark**

**Mobil** 975 48 358

**E-post** gerry.carlmark@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Stavanger**

Kongsgata 10, 4005 Stavanger

TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 065 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 313,-  
**Selger:** Håkon Figved

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 55/60 kvm  
**Tomtstr.:** 1101.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 196  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1404240146

# Trivelig og barnevennlig beliggenhet i enden av blindgate.

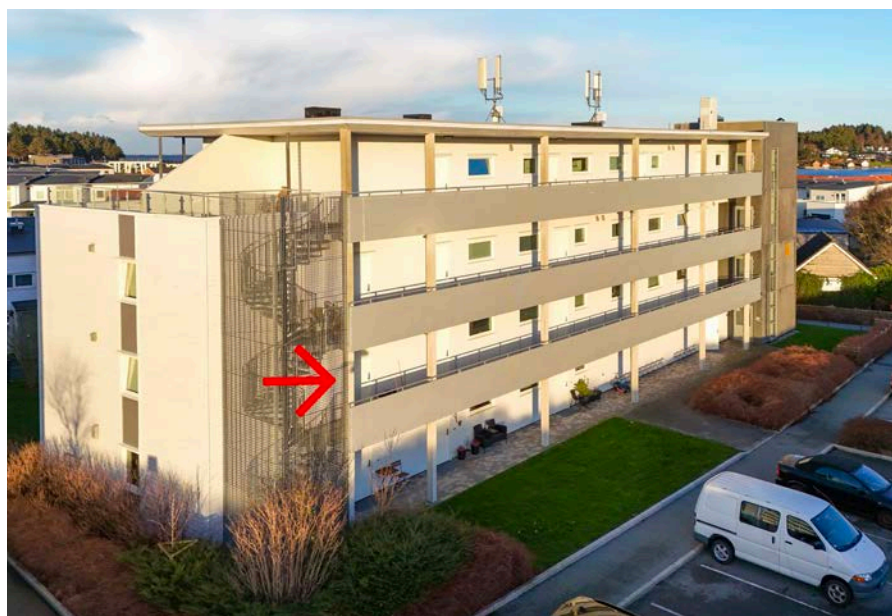
Velkommen til Prestaskjershagen 26- en arealeffektiv og velholdt leilighet i 2.etg med god planløsning og 2 soverom.

Lun og vestvendt terrasse med ettermiddag- og kveldssol. I tillegg har sameiet en felles takterrasse til disposesesjon for beboerne samt 4 ladestasjoner på felles biloppstillingsplass.

Blokken ligger i enden av blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Umiddelbar nærhet til lekeplasser og friarealer. Kun en rusletur ned til badestrand og tursti langs bydelens kystlinje som tar deg helt til Sjøbadet på Tananger.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	27
Tilstandsrapport .....	32
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

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

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entrè/ gang, 2 soverom, bod/ garderoberom, bad/ vaskerom, stue/ kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1101.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Prestaskjershagen 26 har en trivelig og barnevennlig beliggenhet i enden av blindgate med umiddelbar nærhet til lek- og friområder. Kun en rusletur ned til badestrand og parkmessig opparbeidet friareal med gapahuk, benker og utendørs fritidsanlegg. Tursti langs bydelens kystlinje som tar deg til Sjøbadet på Tananger starter også i dette vakre området. Ellers kort vei til skoler, barnehager og nærbutikk.

## **Bebyggelsen**

Området er stort sett bebygget med tilsvarende blokkbebyggelse samt rekkehus og eneboliger.

## **Bygningssakkyndig**

Terje Tollefsen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

## **Innhold**

2. etg: Entré/ gang, bad/ vaskerom, 2 soverom, bod/ garderoberom, stue/ kjøkken. Balkong/ terrasse.

1. etg: Bod

## **Standard**

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. Det er ikke registrert avvik med TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører:

Noe svelling på karm på vindu i soverom TG 2. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Terrasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Sprut-deksel i rør i rør skap er ikke montert TG 2.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Bad/ Vaskerom (overflater):

TG 2 overflater på grunn av skade på flis ved vask og riss i fuge i dusj-sone (på gulv). Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er

oppbrukt.

Sanitærutstyr:

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. Det er ikke etablert noen drems-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne TG 2.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse fiber/ Altibox

### **Parkering**

Utvendig parkering på felles oppstillingsplass. Sameiet har 4 ladestasjoner til disposisjon for de som har el-bil.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

562379

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren varme med varme-sløyfer i gulv bad/vaskerom og radiator i stue.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om at gjennomsnitt strømutfgifter ligger på ca kr 500,- per mnd.

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Info kommunale avgifter

Inkl i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 562 802

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 138 647

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Megler er ikke kjent med andre løpende kostnader enn det som er opplyst om i denne salgsoppgave bortsett fra internett og innboforsikring.

### 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.

## Sameiet

### Sameiets navn

Sameiet Fjordhagen.

### Organisasjonsnummer

998990246

### Sameiebrøk

55/1014

### Om sameiet

Sameiet består av 19 boligseksjoner.

**Felleskostnader**

Kr 3 313,- per mnd.

Felleskostnadene dekker bl.a drift og vedlikehold av fellesarealer- og bygning, kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke TV, fjernvarme, elbil lading, dugnad, velforening m.m

Felleskostnadene reduseres med kr 200,- per mnd dersom en ikke har behov for bil lading.

**Andel fellesformue**

Kr 5 557

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er vedtatt at sameiet skal betale inn dugnadspenger 2 ganger i året. På fakturaen for felleskostnadene for april og september vil det bli lagt på totalt kr 1.000,- som er merket Dugnad (kr 500,- i april og kr 500,- i september). Ved oppmøte på dugnad 2 ganger i året vil seksjonseier få beløpet tilbakebetalt.



## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameietgår over til Viden AS som forretningsfører fra 01.01.2025.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 196, seksjonsnummer 4 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:

1124/1/196/4:

28.09.2012 - Dokumentnr: 803192 - 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

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2012 - Dokumentnr: 847648 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

04.09.2012 - Dokumentnr: 719556 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/1014

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert 13.12.2012

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et bolig regulert område tilknyttet reguleringsplan id 0393 - Reguleringsplan for Jåsund. Reguleringsplaner under arbeid innenfor 200 meter: Plan id 0614 - TKV Hafrsfjord bru.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht sameiets vedtekter.

## 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 nærmere avtale

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

75 990 (Omkostninger totalt)

86 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 190 (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.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast meglerprovisjon kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 9 900,- for tilrettelegging og kr 2 500,- for oppgjør samt utlegg iht oppdragsavtalen.

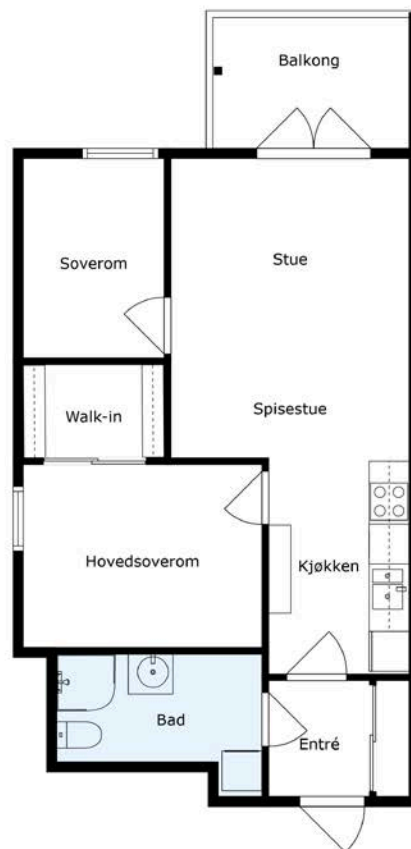
#### **Oppdragsansvarlig/ Ansvarlig megler**

Gerry Carlmark  
Eiendomsmegler MNEF  
gerry.carlmark@aktiv.no  
Tlf: 975 48 358

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger  
Kongsgata 10  
4005 Stavanger  
Tlf: 517 78 000

#### **Salgsoppgavedato**

20.11.2024



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Gang/ entré med dyp skyvedørsgarderober



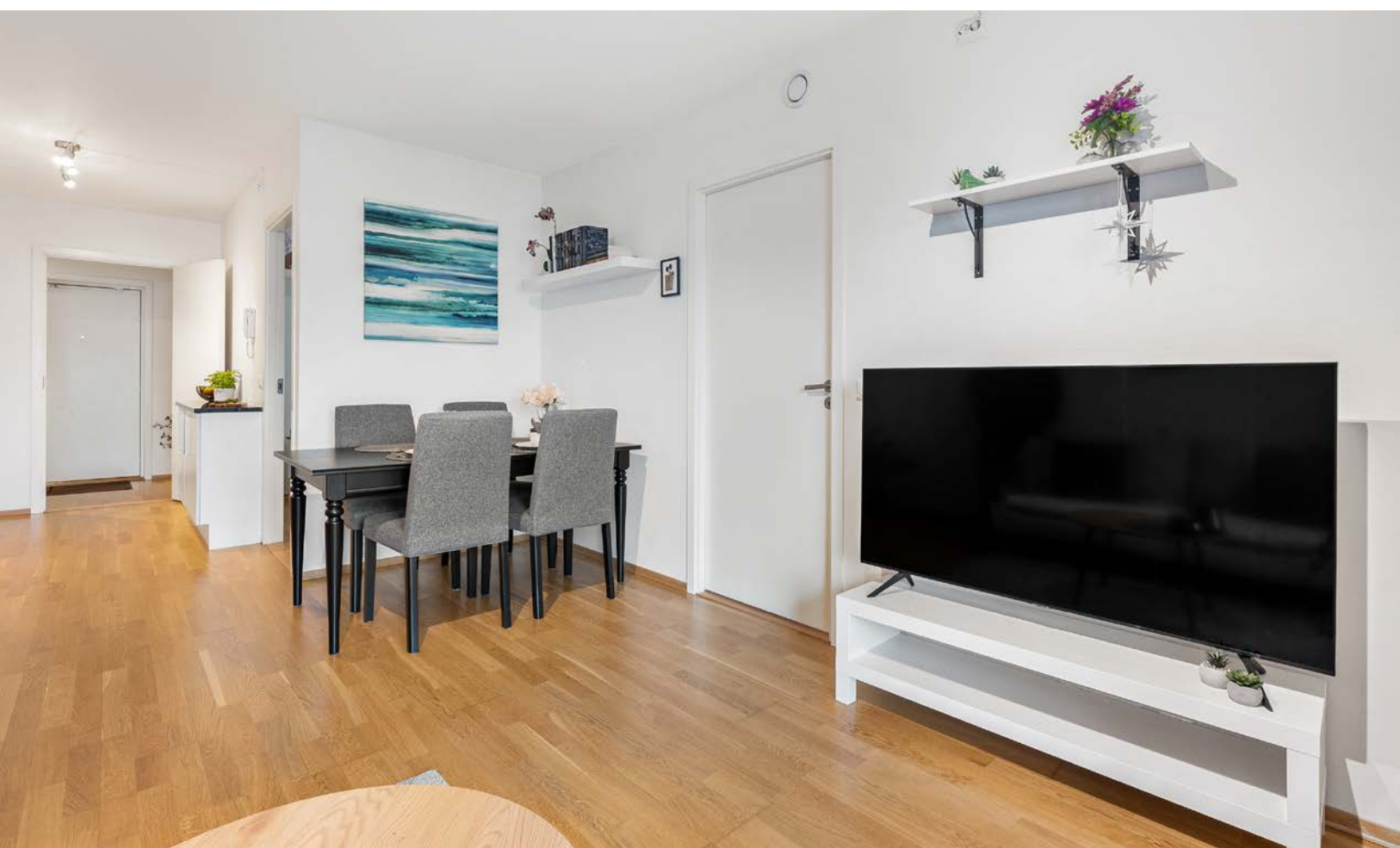
Utsnitt stue, kjøkken og spisestue



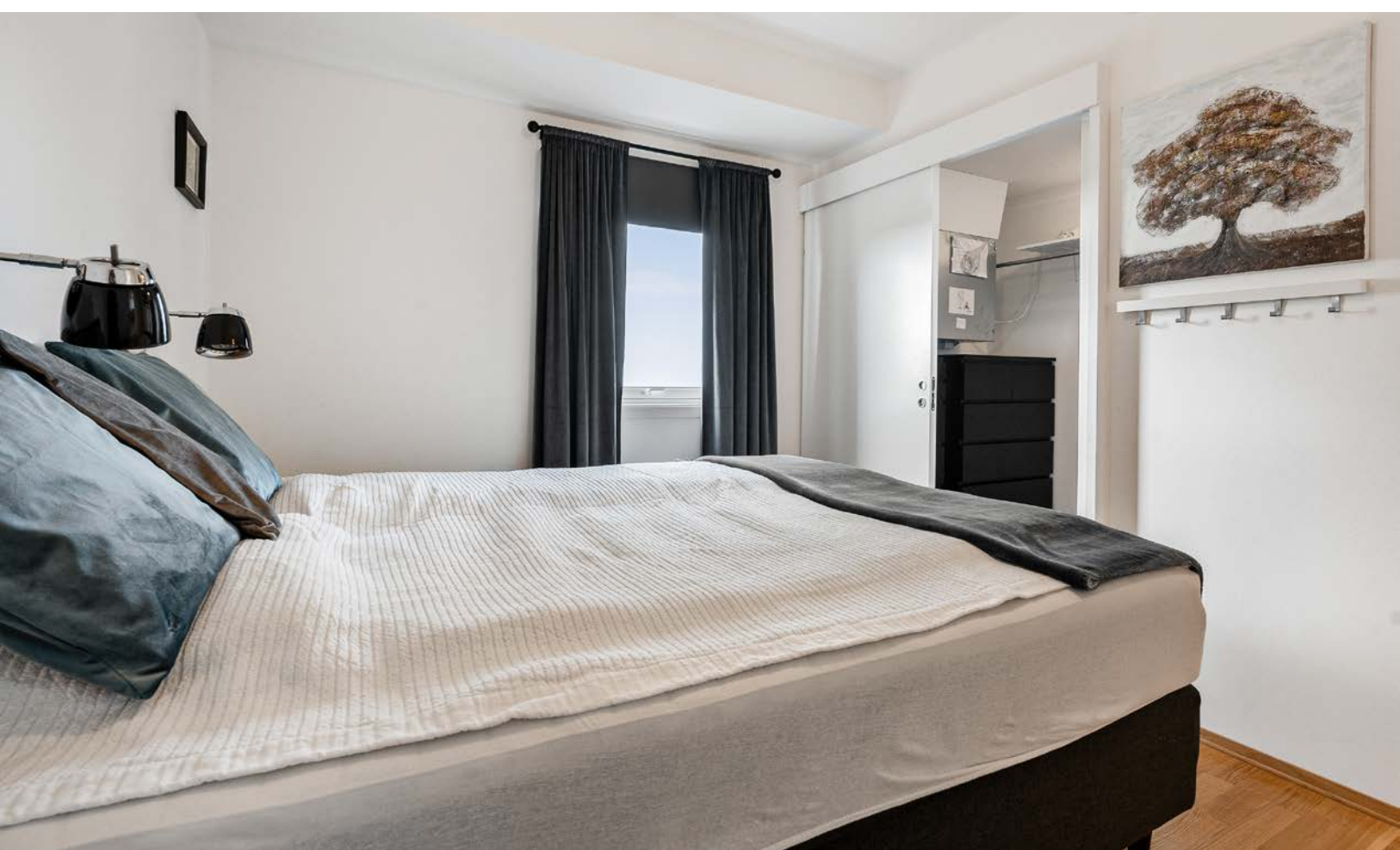
God plass til spisestue











2 soverom  
Bod innredet som garderobe  
tilknyttet hovedsoverom.

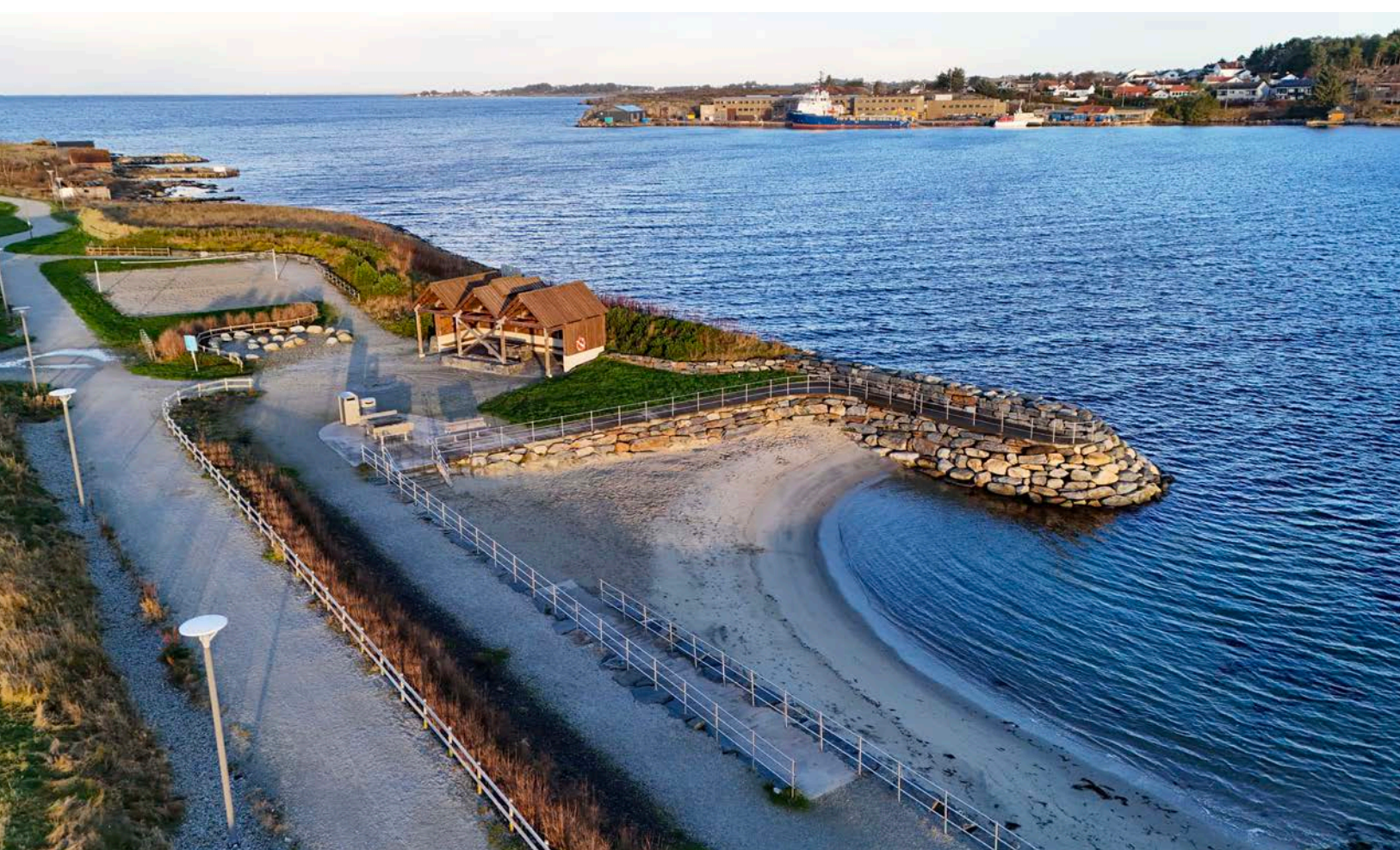












# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stavanger	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1404240146	
<b>Selger 1 navn</b>	
Håkon Figved	
<b>Gateadresse</b>	
Prestaskjershagen 26	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TANANGER	4058
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
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	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	8127741

Document reference: 1404240146

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HF

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
- 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, tømrerarbeid 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

Det er lademuligheter for El bil via sammeiet på parkeringsplassen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1404240146

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Figved	c1691e19533a2093d183dc5 a39d2e3227aff5f44	15.11.2024 10:15:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240146

- 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>

# Prestaskjershagen 26

## 4058 TANANGER

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet (i blokk).

Byggeår: 2012

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

BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 196 SNR: 4

Terje Tollefsen  
Tefst Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no  
91174769

Prestaskjershagen 26  
4058 Tananger



# 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 omfang, 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/25178>

### 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 TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Noe svelling på karm på vindu i soverom TG 2. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Terrasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1. Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

##### Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold på inngangsdør og justering av terrasse-dør må påregnes. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Avløp med utkast i vegg. Avløp er ikke funksjons-testet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Sprut-deksel i rør i rør skap er ikke montert TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

##### Anbefalte tiltak

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

## Våtrom: Bad/vaskerom.

### Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. det er 2 sluker i gulv. Høydeforskjell fra topp sluk-rist (ved vaskemaskin) til aluminiums-list ved terskel er målt til 2,7 cm.

TG 2 overflater på grunn av skade på flis ved vask og riss i fuge i dusj-sone (på gulv).  
Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Det gjøres oppmerksom på et membran likevel kan fungere i lang tid fremover.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:

Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2.

Det er ikke etablert noen dreng-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

### Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon datert 09. 08. 2012.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**18.11.2024**

Rapportdato  
**19.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Håkon Figved**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

### Informasjon om bygnings-sakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**

Telefon: **91174769**

Firma: **Teft Eiendom A/S**

Epost: **terje@tefteiendom.no**

Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av  
**NITO**

#### Om bygnings-sakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Prestaskjershagen 26, 4058 Tananger**

Kommunenr: **1124**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **196**

Festenr:

Seksjonsnr: **4**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2012 - Ref. Eiendomsverdi.**

Boligtype: **Selveierleilighet (i blokk).**

#### Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Uteområde pent opparbeidet med felles tun.

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Vannbåren varme med varme-sløyfer i gulv bad/vaskerom og radiator i stue.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 6 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	55	5	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	55	52	3	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 54,85 m<sup>2</sup>. Takhøyde målt i stue 2, 5 m. Balkong med adkomst fra stue 6 m<sup>2</sup>. Innvendig bod 3, 27 m<sup>2</sup>. Bod med adkomst via gang 1 etasje 5 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong i betong med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong i betong fremstår med normal slitasje. Ved dårlig vær kan det bli liggende igjen noe vann på dekke. Overflatevann går til bakke.	

### 6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Noe svelling på karm på vindu i soverom TG 2. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Terrasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1. Vinduer med isolerglass. Fabrikkmalt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold på inngangsdør og justering av terrasse-dør må påregnes. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller er av betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 7 mm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Mekanisk avtrekk.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Integrert koketopp.  
Integrert steikeovn.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøleskap.  
Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk fungerer med enkel test.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? 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? Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

**6.6 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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?	Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

## 6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
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-2**

Avløp med utkast i vegg. Avløp er ikke funksjons-testet.  
 Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.  
 Sprut-deksel i rør i rør skap er ikke montert TG 2.  
 Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
 Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.  
 Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.  
 Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.  
 Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekrane er plassert i rør i rør skap.  
 Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt.

**6.8 Elektrisk**

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

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-IU**

Samsvarserklæring for el- installasjon datert 09. 08. 2012.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
 El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.  
 Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.  
 På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.

## 6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	
<b>TG-1</b>	
Fordeler-skap/betjeningsentral til vannbåren varme står i bad/vaskerom. Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. For å sikre at systemet fungerer optimalt og oppnår maksimal levetid, anbefales det å utføre regelmessig vedlikehold: Årlig service varmeanlegg anbefales.	

## 6.10 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Filter er byttet 2024.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
<b>TG-2</b>	
Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.	



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluket er fra opprinnelig byggeår.

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

Ja

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-2**

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. det er 2 sluker i gulv. Høydeforskjell fra topp sluk-rist (ved vaskemaskin) til aluminiums-list ved terskel er målt til 2, 7 cm.

TG 2 overflater på grunn av skade på flis ved vask og riss i fuge i dusj-sone (på gulv).

Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.



Skade på flid ved vask.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja



Riss/sprekk på flis i dusj-sone.



#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.  
Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.  
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.  
Det gjøres oppmerksom på at et membran likevel kan fungere i lang tid fremover.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:  
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran,  
lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak. Servant med skap. Speil. Toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2.  
Det er ikke etablert noen drems-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dremsåpning.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### 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 hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Ved fukt- søk med fukt-indikator under blandedbatteri er det registrert forhøyede verdier. Man kan kun anta at fukt er mellom fliser og membran.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

### 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant



Tilgjengelighet

Ikke relevant

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avd. Stavanger v/Gerry Carlmark  
Jernbanegata 5, 4340 BRYNE  
E-post: gerry.carlmark@aktiv.no

Deres ref.: 1404240146 . Vår ref.: 1682-1-04

Dato: 14.11.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fjordhagen 1  
Organisasjonsnr: 998990246  
Seksjonseier: Figved, Håkon  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 04  
Adresse: Prestaskjershagen 0, 4058 TANANGER  
Seksjonsnummer: 4  
Gnr. 0  
Bnr. 0

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 562379.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har pliktig medlemskap i Jåsund Velforening. Styret har bestemt at fra og med 01.01.19 vil kontingenten til den enkelte seksjonseier kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene. Det er blitt vedtatt at sameiet skal betale inn dugnadspenger 2 ganger i året. På fakturaen for felleskostnadene for april og september vil det bli lagt på 1000 kr som er merket Dugnad (500 kr i april og 500 kr i september). Ved oppmøte på dugnad 2 ganger i året vil seksjonseier få beløpet tilbakebetalt. Fra og med 01.01.19 vil dette kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene. Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Fjernvarme inkl. i felleskostnadene, avregnes ved eierskifte. Overtakelsesprotokoll med måleravlesing sendes til: forvaltningrogaland@obos.no Ved eierskifte blir avregning på fjernvarmen først foretatt ved kommende årsskifte. Sameiet går over til Viden AS som forretningsfører fra 01.01.2025.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 313,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	250,00	
Akonto elbil lading	200,00	
Dugnad	83,00	
Velforening	83,00	
Kabel-tv	179,00	
Felleskostnader	2 518,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	13,-
Fradragsberettigede kostnader:	24,-
Annen formue:	5 557,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Maarja Riiga Risa pr. e-post: [maarja.risa@obos.no](mailto:maarja.risa@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kjell Reidar Pollestad, e-post:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMETET FJORDHAGEN 1**

Vedtatt på ordinært årsmøte 04.04.2022

### **§ 1. SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er **Sameiet Fjordhagen 1**

### **§ 2. SAMEIETS GJENSTAND**

Gjenstand for sameiet er de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr.1 og bnr. 196 i Sola kommune, bestående av 19 seksjoner.

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen. I tillegg tilligger det bruksenheten balkong/terrasse og en sportsbod.

Det er kun plattingen på balkongen/terrassen som er en del av hoveddelen/tilleggsareal til den enkelte bruksenhet. Den ytre rammen for disse, så som rekkverk, le vegger, reisverk m.m., er å anse som fellesareal på linje med bygningskroppen for øvrig (reisverk, kledning), og således bl.a. undergitt de ordensregler som er gitt for sameiet.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA) eksklusiv tilleggsarealene.

Den enkelte eierseksjon skal benyttes til boligformål.

### **§ 3. BRUK, VEDLIKEHOLD M.V.**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsarealet samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver bolig disponerer 1 p-plass på felles parkeringsplass AP2. Parkeringsplassene kan ikke merkes eller tildeles spesifikke boliger. Unntak for merking gjelder for 11 p-plasser som er tildelt rekkehusene på AB3 og AB4.

Den enkelte bruksenhet kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 2 ovenfor. Den enkelte eierseksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt. Med samme begrensning kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene.

Sameiermøtet kan, av hensyn til ovenstående, fastsette reglement for hvorledes fellesarealer skal benyttes — herunder regler for oppheng av blomsterkasser, tørkestativ eller lignende på fellesarealer og balkonger/terrasser.

### **§ 4. RETTSLIG RÅDERETT**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Sameierne har også en plikt og rett til å være med i Jåsund Velforening samt Grendelaget for det delfelt sameierne er en del av.

Ved salg av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter, husordensregler og pliktige medlemskap i velforening og grendelag.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

#### **§ 5. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONER**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

#### **§ 6. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Styret skal utarbeide forslag til vedlikeholds-program for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.

#### **§ 7. FELLESUTGIFTER**

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon — så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar m.v. — skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter, som vedtas av sameiermøtet eller styret. Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et akonto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader, Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

#### **§ 8. SAMEIERMØTET**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, hvor hver seksjon i sameiet har en stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### **§ 9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

#### **§ 10. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE**

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning,
- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre,
- årlig vedlikeholdsprogram.

Med mindre annet følger av lov eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
- fastsettelse av vedtekter og endringer av disse,
- vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30, 2. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

#### **§ 11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

#### **§ 12. INHABILITET**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Likeså må ikke styremedlem eller forretningsfører delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 13. STYRE**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer, som alle velges av sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. I det første sameiermøte hvor styre velges skal det likevel bestemmes at ett styremedlem i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

#### **§ 14. FORVALTNING AV EIENDOMMEN**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Herunder skal styret:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et akonto-beløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter,
- ta hånd om utvendig vedlikehold, reparasjon, vaktmestertjenester og renhold av eiendommen,
- ta hånd om vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg og
- ta hånd om sameiet registrert i foretaksregisteret innen 6 måneder etter seksjoneringstillatelse er innvilget jfr. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år av gangen.

#### **§ 15. INFORMASJON TIL SAMEIERNE**

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

#### **§ 16. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet i henhold til § 11 ovenfor beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførsel til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

#### **§17. ANSVAR UTAD**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

#### **§ 18. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikringer, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

#### **§ 19. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pante-kravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### **§ 20. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

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

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

#### **§ 21. MIDLERTIDIG VEDTEKTSBESTEMMELSE**

Inntil boligområdet Jåsund er ferdig utbygget, vil utbygger, eller utbyggers rettsetterfølgere, ha en utvidet rettighet for å sikre en helhetlig utbygging. Sameiet Fjordhagen 1 forplikter seg til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølgere. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøte når siste bolig i boligfeltet Jåsund er overlevert.

#### **§ 22. LOV OM EIERSEKSJONER**

Ut over sameieavtalen kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.



## HUSORDENSREGLER

### For Sameiet Fjordhagen 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 8.04.19

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### **§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

#### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres

på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### **§5 Postkasseskilt**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboer€ av seksjonen.

#### **§6 Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

#### **§ 7. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### **§ 8 Felles signalanlegg**

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio, tv m.m) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og de selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

#### **§ 9 Energisparing**

For å holde Sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, tavlerommet og andre fellesarealer der lyset ikke skal stå på.

#### **§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

#### **§ 11. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### **§ 12. Forbud mot oppskyting av fyrverkeri på Sameiets område**

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på Sameiets parkeringsplass eller på noen andre deler av fellesarealet.

### **§ 13. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

### **§ 14. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

### **§15. Erstatningsansvar**

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/ de som har forårsaket skaden.

### **§ 16. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Fjordhagen 1

Organisasjonsnummer: 998990246

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Maarja Risa er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Det foreslås Melba Sarria og Tom Larsen som protokollvitner.

#### Forslag til vedtak:

Melba Sarria og Tom Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0



Antall blanke stemmer: **1**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **9**  
Antall stemmer mot vedtaket: **0**  
Antall blanke stemmer: **2**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **9**  
Antall stemmer mot vedtaket: **0**  
Antall blanke stemmer: **2**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 6. Valg av tillitsvalgte

##### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

**Kjell Reidar Pollestad (10 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Kjell Reidar Pollestad

##### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

**Tom Eivind Larsen (10 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Tom Eivind Larsen

**Det nye styret har fått følgende sammensetning:**

<b>Rolle</b>	<b>Navn</b>	<b>Styreperiode</b>
<b>Styreleder</b>	Kjell Reidar Pollestad	2024 - 2026
<b>Styremedlem</b>	Tom Eivind Larsen	2024 - 2026
<b>Styremedlem</b>	Diana Pulow	2023 - 2025

Protokoll er signert av:

Møteleder: Maarja Risa /s/

Protokollvitne: Tom Larsen /s/

Protokollvitne: Melba Sarria /s/





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1682

Sameiet Fjordhagen 1

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Fjordhagen 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1682>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analoge stemmer

Analoge stemmesedler kan leveres i lukket konvolutt til styreleder Kjell Reidar Pollestads postkasse innen stemmefristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fjordhagen 1



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Det foreslås Melba Sarria og Tom Larsen som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Melba Sarria og Tom Larsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 1682 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Reidar Pollestad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Eivind Larsen
-



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Reidar Pollestad	Prestaskjershagen 26 Ho301
Styremedlem	Håkon Figved	Prestaskjershagen 26 Ho201
Styremedlem	Diana Pulow	Prestaskjershagen 26 Ho102

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post

[fjordhagen1@styrommet.no](mailto:fjordhagen1@styrommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Fjordhagen 1

Sameiet består av 19 seksjoner.

Sameiet Fjordhagen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998990246, og ligger i SOLA kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 196

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fjordhagen 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

### Styrets arbeid

Sommeren 2023 oppdaget vi at alt ikke var som det skulle angående innbetaling av benyttelse av bil ladere. Dette fikk vi orden på.

Vi hadde en god dugnad i mai.

Vi i styret holder en lett tone med mye diskusjoner og styremøter når vi føler for.

Vi skal ha et styremøte før 18.03 da årsmøte skal holdes

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 94 850.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i SOLA kommune**

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fjordhagen 1.

### **Lån**

Sameiet Fjordhagen 1 har ingen lån.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Fjordhagen 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordhagen 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1882 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET FJORDHAGEN 1**  
**ORG.NR. 998 990 246, KUNDENR. 1682**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	579 859	438 420	525 000	636 000
Ladeinntekter EL-bil		0	22 140	22 000	23 100
Andre inntekter	3	33 554	22 580	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>613 413</b>	<b>483 140</b>	<b>547 000</b>	<b>659 100</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	0	-12 499	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 375	-6 875	-5 500	-7 200
Forretningsførerhonorar		-45 243	-43 498	-45 700	-48 000
Konsulenthonorar	7	-16 369	-14 133	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-112 228	-78 391	-167 200	-173 500
Forsikringer		-58 325	-53 153	-58 500	-64 500
Kommunale avgifter	9	-98 928	-82 362	-87 800	-103 900
Energi/fyring	10	-57 250	-83 875	-46 296	-48 600
TV-anlegg/bredbånd		-40 812	-40 812	-40 812	-40 812
Andre driftskostnader	11	-58 628	-53 804	-68 300	-61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-529 388</b>	<b>-503 632</b>	<b>-562 338</b>	<b>-591 742</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>84 025</b>	<b>-20 492</b>	<b>-15 338</b>	<b>67 358</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	239	155	0	0
Finanskostnader	13	-440	-27	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-201</b>	<b>128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>83 825</b>	<b>-20 363</b>	<b>-15 338</b>	<b>67 358</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 825	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-20 363		



**SAMEIET FJORDHAGEN 1**  
**ORG.NR. 998 990 246, KUNDENR. 1682**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		60	60
Energiavregning	15	62 973	29 803
Driftskonto OBOS-banken		89 538	46 344
Sparekonto OBOS-banken		34	33
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>152 604</b>	<b>76 240</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 605</b>	<b>76 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		94 852	11 027
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>94 852</b>	<b>11 027</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 712	11 165
Leverandørgjeld		45 042	54 049
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 754</b>	<b>65 214</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 605</b>	<b>76 241</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sola, 13.02.2024  
 Styret i Sameiet Fjordhagen 1

Kjell Reidar Pollestad

Håkon Figved

Diana Pulow



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	446 710
Diverse	54 489
Kabel-TV	40 812
Strøm el-bil lading	18 924
Dugnad	18 924
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>579 859</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter elbil	9 280
Antenneleie, Telenor Norge AS	24 274
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>33 554</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 369
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 369</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 883
Drift/vedlikehold VVS	-7 000
Drift/vedlikehold elektro	-8 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 970
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 353
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 550
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 240
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-112 228</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-18 150
Avløpsavgift	-27 150
Renovasjonsavgift	-53 628
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-98 928</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 206
Fjernvarme	-16 044
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-57 250</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-35
Lyspærer og sikringer	-1 850
Renhold ved firmaer	-27 990
Andre fremmede tjenester	-305
Trykksaker	-311
Andre kontorkostnader	-263
Telefon, annet	-2 388
Porto	-400
Kontingenter	-22 800



Bank- og kortgebyr	-2 286
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 628</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	238
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>239</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-440
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-440</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	75 000	
Avskrevet tidligere	-74 999	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 750
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-4 750</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	20 144
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>20 144</b>

Uoppgjorte avregninger	47 579
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>62 973</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562379. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 1682 Selskapsnavn: Sameiet Fjordhagen 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Melba Sarria og Tom Larsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

For

Mot

**Sak 6** Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kjell Reidar Pollestad

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Tom Eivind Larsen





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Nabolagsprofil

Prestaskjershagen 26

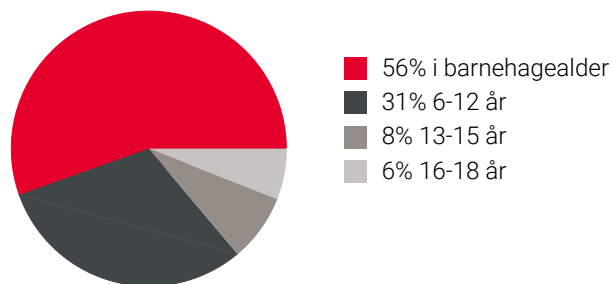
## Offentlig transport

🚶 Prestaskjersveien Linje 2, 42, X77	4 min 🚶 0.3 km
✈ Stavanger Sola	14 min 🚶
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 🚶 9.9 km

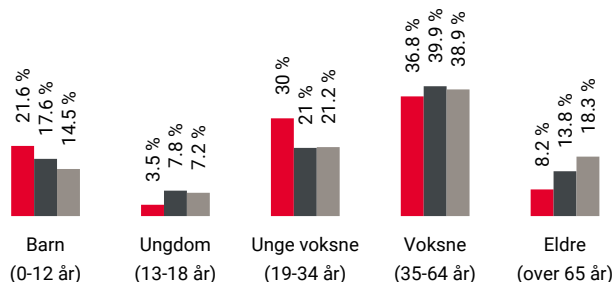
## Skoler

Haga skole (1-7 kl.) 355 elever, 19 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	7 min 🚶 3.7 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 19 klasser	5 min 🚶 3.1 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min 🚶 5.1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	11 min 🚶 7.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Jåsund	982	451
📍 Kommune: Sola	27 568	11 704
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

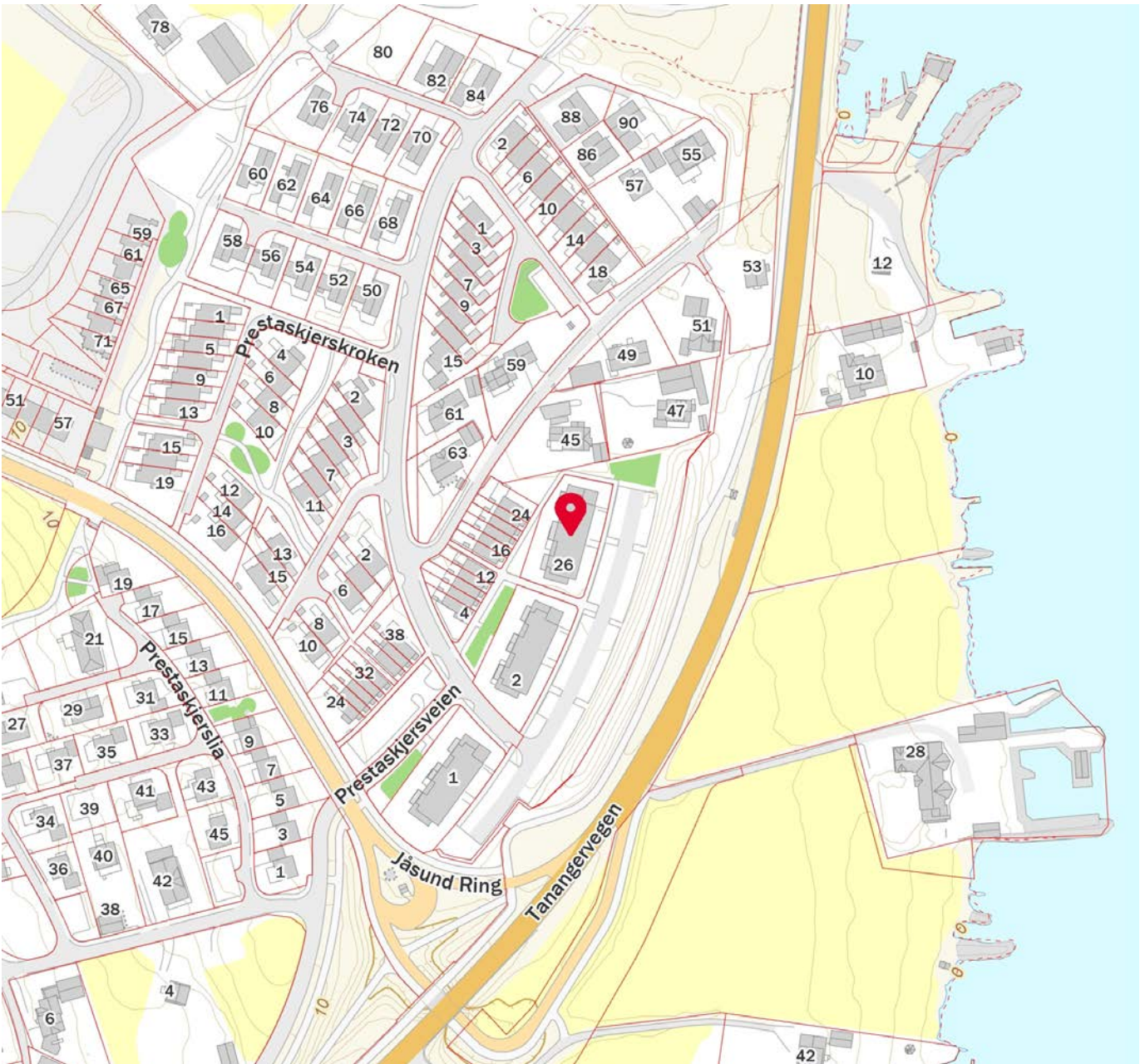
Jåsund barnehage (1-5 år) 143 barn	10 min 🚶 0.8 km
Sundelia barnehage (1-5 år) 126 barn	23 min 🚶 1.7 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	24 min 🚶 1.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Jåsund	8 min 🚶
Kiwi Sunde PostNord	19 min 🚶 1.4 km

## Sport

⚽ Skredbakka balløkke Ballspill	24 min 🚶 1.8 km
⚽ Mjughaug balløkke Ballspill	26 min 🚶 1.9 km
🏊 Tananger treningssenter	6 min 🚶
🏊 Impulz Tananger	6 min 🚶





## 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, varmepumper 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Prestaskjersshagen 26  
4058 TANANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gerry Carlmark

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 975 48 358  
**E-post:** gerry.carlmark@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre