

aktiv.



Fredtunvegen 14, 4050 SOLA

**Romslig leilighet god planløsning
3 soverom, bad og gjestetoalett!
Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 39 762,-
Omkostn.: Kr 139 570,-
Total ink omk.: Kr 5 669 332,-
Felleskostn.: Kr 4 049,-
Selger: Rune Sele

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 121/121 kvm
Tomtstr.: 5838.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 275
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1403240450

Fredtunvegen

Virkelig et flott område!

Gangavstand til sentrum!

Velkommen til Fredtunvegen 14

Innhold:

3. etasje: Entre/gang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.

1 stk. parkeringsplass i garasjeanlegg.

Kort fortalt:

- Meget romslig leilighet på 121 kvm. BRA-i
- Godt innhold med 3 soverom
- Bad, gjestetoilet og eget vaskerom
- Stor stue med store vindusflater
- God planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Praktisk og velholdt kjøkken
- Balkong på ca. 16 kvm.
- Parkering i garasjeanlegg
- Sentral beliggenhet
- Heis

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Energiattest	65
Nabolagsprofil	136
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 121 m² Entré/gang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad, kjøkken og stue/spisestue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5838.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med med heller, asfalt og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og ettertraktet beliggenhet med gåavstand til sentrumskjernen med butikker, postkontor, apotek, legesenter, banker, spisesteder, vinmonopol m.m.

Fra leiligheten har man tilgang på god off. kommunikasjon til Stavanger, og med bil når man både Sandnes, Forus og Stavanger innen 10 minutter.

Flotte tur og rekreasjons områder finner man enten på Sola, Vigdel, Hellestø stranden eller i lysløypa ved Åsen. Skoler i alle alderstrinn er bare en spasertur unna.

Rikelig med tilbud til den aktive. Sola Kommune byr blant annet på idrettsanlegg, , håndballbaner, svømmehall, golfbane m.m.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrappport: Boligblokk som er oppført i yttervegg i betongelement. Etasjeskiller av hulldekker i betong. Antatt flatt tak som er tekket med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Leilighet fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte avvik skyldes i hovedsak konstruksjon/teknisk levetid samt normal brukslitasje.

Innhold

3. etasje: Entre/gang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.

1 stk. parkeringsplass i garasjeanlegg.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkong i betong, tekking er ikke synlig, antatt tekking fra byggeåret.

Ved stikkprøve ble det målt fall på gulv ved dør til sluk.

Merknad:

-Registrert "bom", manglende heft/dekning av lim under fliser omliggende søyle og nedløpsrør, tidligere

forsøkt utbedret.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av membran/oppbrett av membran.

Utbedre løse fliser omliggende søyle og nedløpsrør med bi-imp eller lignende.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Manglende dampetting ved oppvaskmaskin, begynnende svelling i underside benkeplate.

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Svelling/ujevn skjøt av benkeplate, påregnelig med utskiftning på sikt.

-Mindre iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Mindre svelling i bunnplate under vaskekum og under fryseskap, trolig oppstått ved kondens og vannsøl, ingen utslag på fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Komfyrvakt montert.

Anbefaler montering av waterguard.

Toalettrom

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sistene.

Anbefalte tiltak:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes., eventuelt etablere

waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Fordeler skap for vann var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen. Avrenning fra fordeler skapet er påvist.

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Kontroll av fordeler skap for vann, påvise avrenning fra fordeler skap for vann.

Funksjonsteste stoppekran under vask på kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget

(samsvarserklæring). Det er et krav at

huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter

01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av

bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den

forenklede og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering:

Leilighet har mekanisk avtrekk på våtrom og toalett, øvrige rom er ventilering via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, registrert "bom" manglende heft/dekning av flise lim bak en vegg flis

ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Avskalling i en dekor flis over toalett, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Ved ene eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil vann trekke ut i gang.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannsamling omliggende sluk og

vegg. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak overflater:

Opprette/skjøte membran ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygde systerne.

Swelling i nedre del av sideplate innredning.

Sanitærutstyr for øvrig fremstår i normal stand iht. alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere

waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er målt noe mindre fall fra gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett av membran er ikke synlig. For at

krav skal være ivaretatt må det være oppbrett av membran på ca 20 mm i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater:

Nærmere kontroll av membran i dørterskel, eventuelt opprette/skjøte membran ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør under servant. Fare for skader ved en eventuell lekkasjer eller vannsøl.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Get/Telia

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

SP0002020616

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er foreldrene til selger som har bebodd leiligheten. Selger har ikke bebodd eiendommen selv og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad, ellers panelovner. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 111 580

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 446 318

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm,

innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

122/5925

Felleskostnader inkluderer

Kr 4 049,- pr. måned inkluderer. Fellesutgifter inkluderer: Forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjonshonorar, drift og vedlikehold, TV og/eller internett grunnpakke, byggforsikringer, kommunale avgifter, felles strøm og administrasjonskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 049

Andel Fellesgjeld

Kr 39 762

Fellesgjeld pr. dato

23.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fredtunet

Organisasjonsnummer

984357877

Om sameiet

- 4 blokker
- 4 etasjer
- 64 boliger og 1 næring
- heis
- parkeringskjeller
- elektrisk oppvarming
- boligselskapet har kollektiv avtale med Get. Kontakt selger for mer info.

- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Styreleder: Gitle Hansen
Telefon: Mob.: 97537500
E-post: sameietfredtunet@styretmitt.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16367000221, Dnb Nor Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.08.2023: 5,7 % pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 08.08.2023: 2 405 508
Andel av saldo: 31 261
Neste termin/avdrag: 28.06.2023 (siste termin 28.12.2028)

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter, men styret skal underrettes ved eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 275, seksjonsnummer 47 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:

1965/438/44 Tinglyst 27.01.1965 Bestemmelse om gjerde

2001/10172/44 Tinglyst 14.12.2001 Seksjonering Opprettet seksjoner

2000/9756/44 Tinglyst 14.12.2000 Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.12.2003.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten opprinnelig skulle være 2 leiligheter. Det er på godkjente tegninger mottatt fra kommunen ikke tegnet inn dagens planløsning. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det er for øvrig riktig planløsning på seksjoneringstegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.12.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Gjeldende reguleringsplan er Kommuneplan for Sola 2023-2040 Id 202201.

Ikrafttredelse 03.10.2024.

Reguleringsplan Id 0228 Gjeldende for bebyggelsesplan Fredtunvegen øst.

Ikrafttredelse 27.02.1995.

Reguleringsplan Id 0442 Områderegulering for Sola Sentrum. Ikrafttredelse

31.10.2013.

Reguleringsplan Id 0177C Bebyggelsesplan for Sola sentrum, Gnr. 33, Bnr.706 og 737.

Ikrafttredelse 19.09.2002.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter) Id 202406. Detaljregulering bofelleskap Sandestubben 1.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er krav om godkjenning av styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

5 490 000 (Prisantydning)

39 762 (Andel av fellesgjeld)

5 529 762 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

138 220 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

139 570 (Omkostninger totalt)

149 970 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 770 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 669 332 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 679 732 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 682 532 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 139 570

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 39 900. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 700 Kommunale opplysninger
- 22 900 Markedspakke inkl. avisannonse Solbladet eller Aftenbladet
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 4 400 Opplysninger fra forretningsfører (til Bate)
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 385 Eierskiftegebyr (til Bate)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 950

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
23.01.2025

Velkommen til Fredtunvegen 14

Innhold:

- 3. etasje: Entre/gang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.
- 1 stk. parkeringsplass i garasjeanlegg.

Fredtunvegen 14

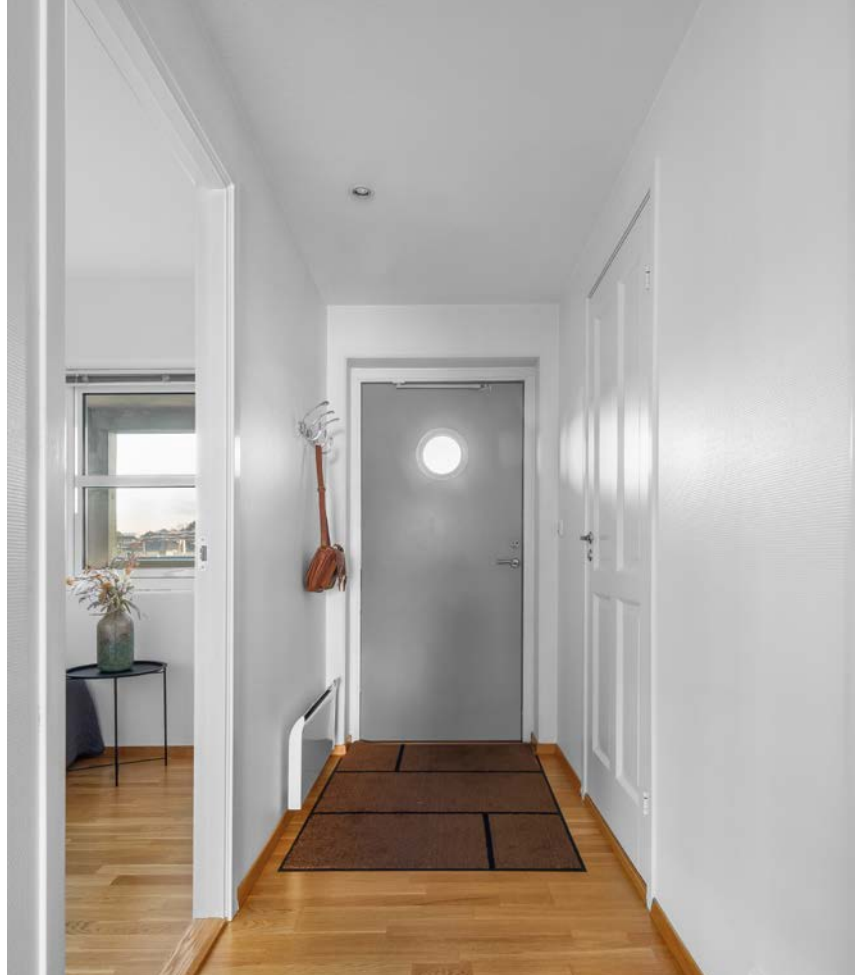


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Meget romslig leilighet
på 121 kvm. BRA-i.



Entré med
gjestetoalett like ved.





Romslig stue med gode møbleringsmuligheter



Utgang til balkong/veranda









Praktisk og velholdt kjøkken



Plass til spisebord også på kjøkkenet





3 soverom



Hovedsoverom har god oppebevaring av klær i garderobeskap





Bad og eget vaskerom







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240450	
Selger 1 navn	
Rune Sele	
Gateadresse	
Fredtunvegen 14	
Poststed	Postnr
SOLA	4050
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240450

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RS

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

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: 1403240450

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Sele	912eccb173fde5e85820e05 33552d9712f9125ee	03.01.2025 14:28:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240450

- 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>

Fredtunvegen 14 4050 SOLA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 121 m²

BRA-i: 121 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 33 BNR: 275 SNR: 47

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Fredtunvegen 14
4050 Sola

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26420>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong i betong, tekking er ikke synlig, antatt tekking fra byggeåret.
Ved stikkprøve ble det målt fall på gulv ved dør til sluk.

Merknad:

-Registrert "bom", manglende heft/dekning av lim under fliser omliggende søyle og nedløpsrør, tidligere forsøkt utbedret.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av membran/oppbrett av membran.
Utbedre løse fliser omliggende søyle og nedløpsrør med bi-imp eller lignende.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Manglende dampetting ved oppvaskmaskin, begynnende svelling i underside benkeplate.

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Svelling/ujevn skjøt av benkeplate, påregnelig med utskiftning på sikt.

-Mindre iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Mindre svelling i bunnplate under vaskekum og under fryseskap, trolig oppstått ved kondens og vannsøl, ingen utslag på fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Komfyrvakt montert.

Anbefaler montering av waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes., eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Fordeler skap for vann var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen. Avrenning fra fordeler skapet er påvist.

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Kontroll av fordeler skap for vann, påvise avrenning fra fordeler skap for vann.

Funksjonsteste stoppekran under vask på kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Leilighet har mekanisk avtrekk på våtrom og toalett, øvrige rom er ventilering via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Fliser er stedvis noe ujevn montert, registrert "bom" manglende heft/dekning av flise lim bak en vegg flis ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Avskalling i en dekor flis over toalett, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Ved ene eventuell lekkasje utenfor dusjnisjen vil vann trekke ut i gang.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannsamling omliggende sluk og vegg. Funksjon ivaretatt med tett dusjnisje, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette/skjøte membran ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygde sisterner.

Svelling i nedre del av sideplate innredning.

Sanitærutstyr for øvrig fremstår i normal stand iht. alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er målt noe mindre fall fra gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett av membran er ikke synlig. For at krav skal være ivaretatt må det være oppbrett av membran på ca 20 mm i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfiberbeveg, malt er 8 - 16 år.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av membran i dørterskel, eventuelt opprette/skjøte membran ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør under servant. Fare for skader ved en eventuell lekkasjer eller vannsøl.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.1.2025

Rapportdato
19.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rune Sele

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningsakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Fredtunvegen 14, 4050 Sola

Kommunenr: 1124 Gårdsnr: 33 Bruksnr: 275 Festenr:
Seksjonsnr: 47 Andelsnr: Leilighetsnr: H0302
Byggeår: 2003 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført i yttervegg i betongelement.
Etasjeskiller av hulldekker i betong.
Antatt flatt tak som er tekket med papp.
Takrenner/hedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte avvik skyldes i hovedsak konstruksjon/teknisk levetid samt normal brukslitasje.

(Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.)

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	121	121	0	0	16
Totalt m²	121	121	0	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	121	119	2	Entre/gang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	121	119	2		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringdagen, mindre arealavvik kan forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Balkong i betong, tekning er ikke synlig, antatt tekning fra byggeåret. Ved stikkprøve ble det målt fall på gulv ved dør til sluk. Merknad: -Registrert "bom", manglende heft/dekning av lim under fliser omliggende søyle og nedløpsrør, tidligere forsøkt utbedret.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere kontroll av membran/oppbrett av membran. Utbedre løse fliser omliggende søyle og nedløpsrør med bi-imp eller lignende.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dør fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.
Påregnelig med noe mindre justering av enkelte vinduer og ytterdører.
Merknader:
-Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.
-Skadet pakning ved lås balkong dør. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksending.Tg:2.
Tiltak:
-Mindre justeringer, skifte pakning i balkongdør, og generell smøring av beslag anbefales.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

6.3 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-2

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:
-Manglende dampetting ved oppvaskmaskin, begynnende svelling i underside benkeplate.
Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
-Svelling/ujevn skjøt av benkeplate, påregnelig med utskifting på sikt.
-Mindre iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
-Mindre svelling i bunnplate under vaskekum og under fryseskap, trolig oppstått ved kondens og vannsøl, ingen utslag på fukt.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Komfyrvakt montert.
Anbefaler montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen. Feil leilighets nummer på plantegning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder, anbefaler å konferer med eier.	

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes., eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
<p>Merknader:</p> <p>-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</p> <p>-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, 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?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Fordeler skap for vann var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Avrenning fra fordeler skapet er påvist.

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av fordeler skap for vann, påvise avrenning fra fordeler skap for vann.

Funksjonsteste stoppekran under vask på kjøkken.

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?	Ja
Ny måler montert 23.05.2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.
På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eierskifte.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003, antatt

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leilighet har mekanisk avtrekk på våtrom og toalett, øvrige rom er ventilering via vegg ventilator som normalt på oppføringstidspunktet.
Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 2 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.
Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpe sluk.
Ca 28 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Ja

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**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, registrert "born" manglende heft/dekning av flise lim bak en vegg flis ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Avskalling i en dekor flis over toalett, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Ved ene eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil vann trekke ut i gang.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannsamling omliggende sluk og vegg. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette/skjøte membran ved dørterskel.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner.

Svelling i nedre del av sideplate innredning.

Sanitærutstyr for øvrig fremstår i normal stand iht. alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Enkelte småriss i fuger underliggende blandebatteri. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiber strier på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og fordeler skap for vann. Mekanisk avtrekk. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 28 mm sillikonert terskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er målt noe mindre fall fra gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett av membran er ikke synlig. For at krav skal være ivarett må det være oppbrett av membran på ca 20 mm i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av membran i dørterskel, eventuelt opprette/skjøte membran ved dørterskel.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør under servant. Fare for skader ved en eventuell lekkasjer eller vannsøl.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Normal brukslitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. -Skyvedør mellom kjøkken/stue tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering. Gjennomslag av kvist i karm.

6.14 Øvrig: Etasjeskillet/overflater

Beskrivelse

Overflater fra antatt byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe vannmerker i skjøter, ingen registrert fukt.

-Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvlister, påregnelig normalt ved oppføring og krymp/svinn i betong.

-Misfarging i vegg overflater over panelovner.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv av typen hulldekker.

Det ble ikke registrert svikt i konstruksjon.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 4 mm avvik total planhet på soverom ved våtrom.

Ved enkel nivellering registreres ca 10 mm avvik total planhet på kjøkken.

Ved enkel nivellering registreres ca 15 mm avvik total planhet gulv i stue/spisestue.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

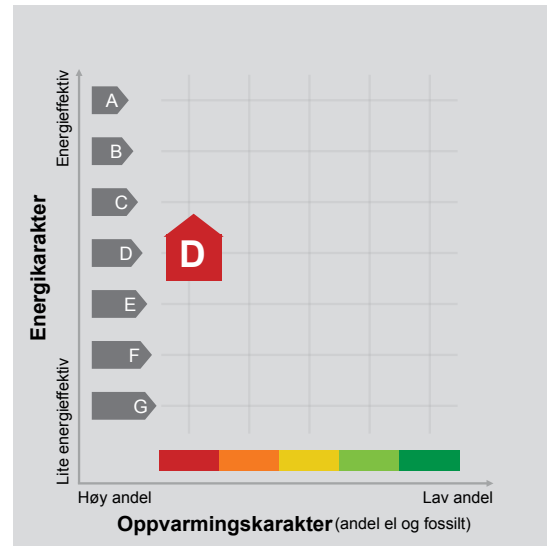
6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Fredtunvegen 14
Postnummer	4050
Sted	SOLA
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18434105
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-68669
Dato	19.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

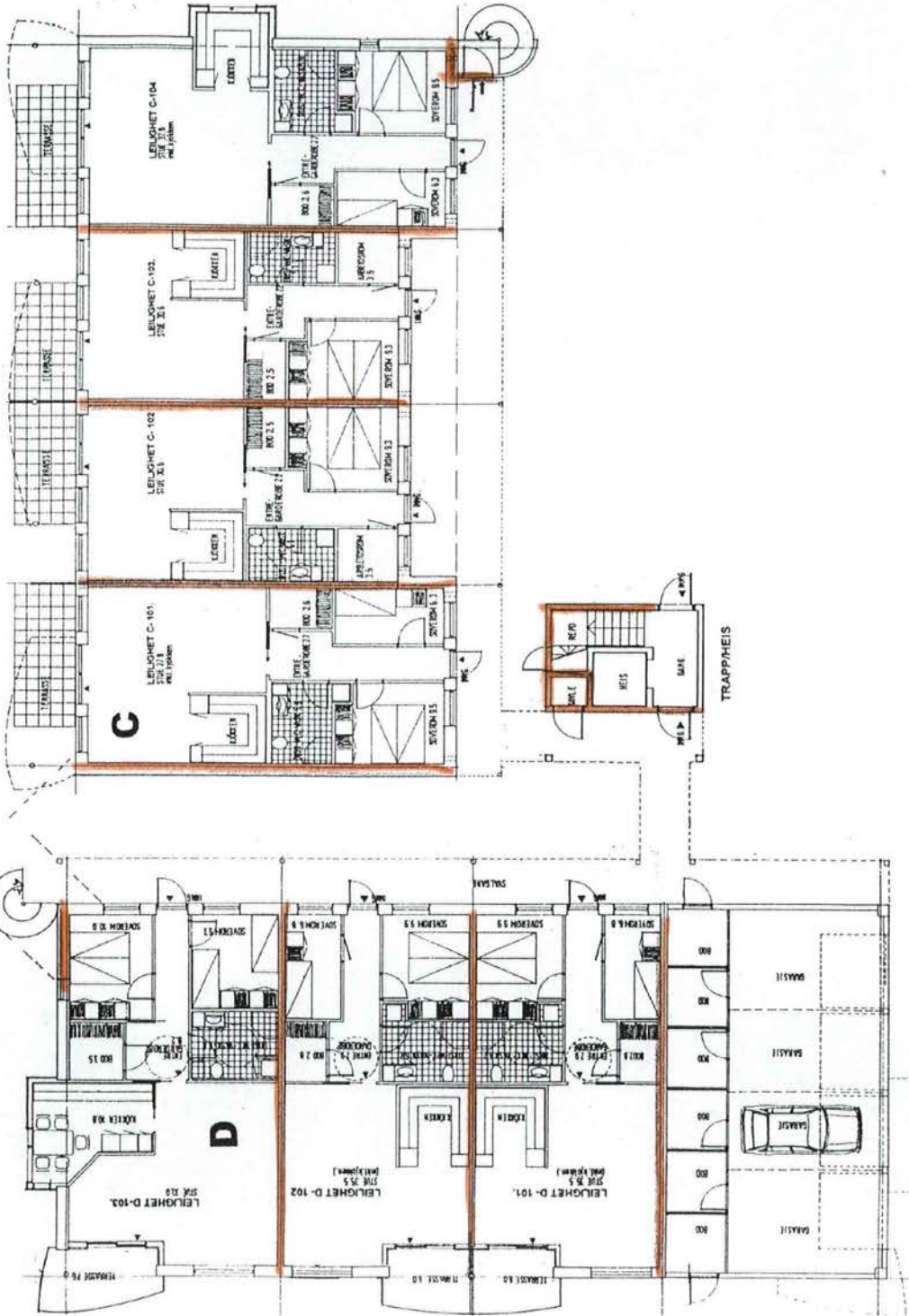
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

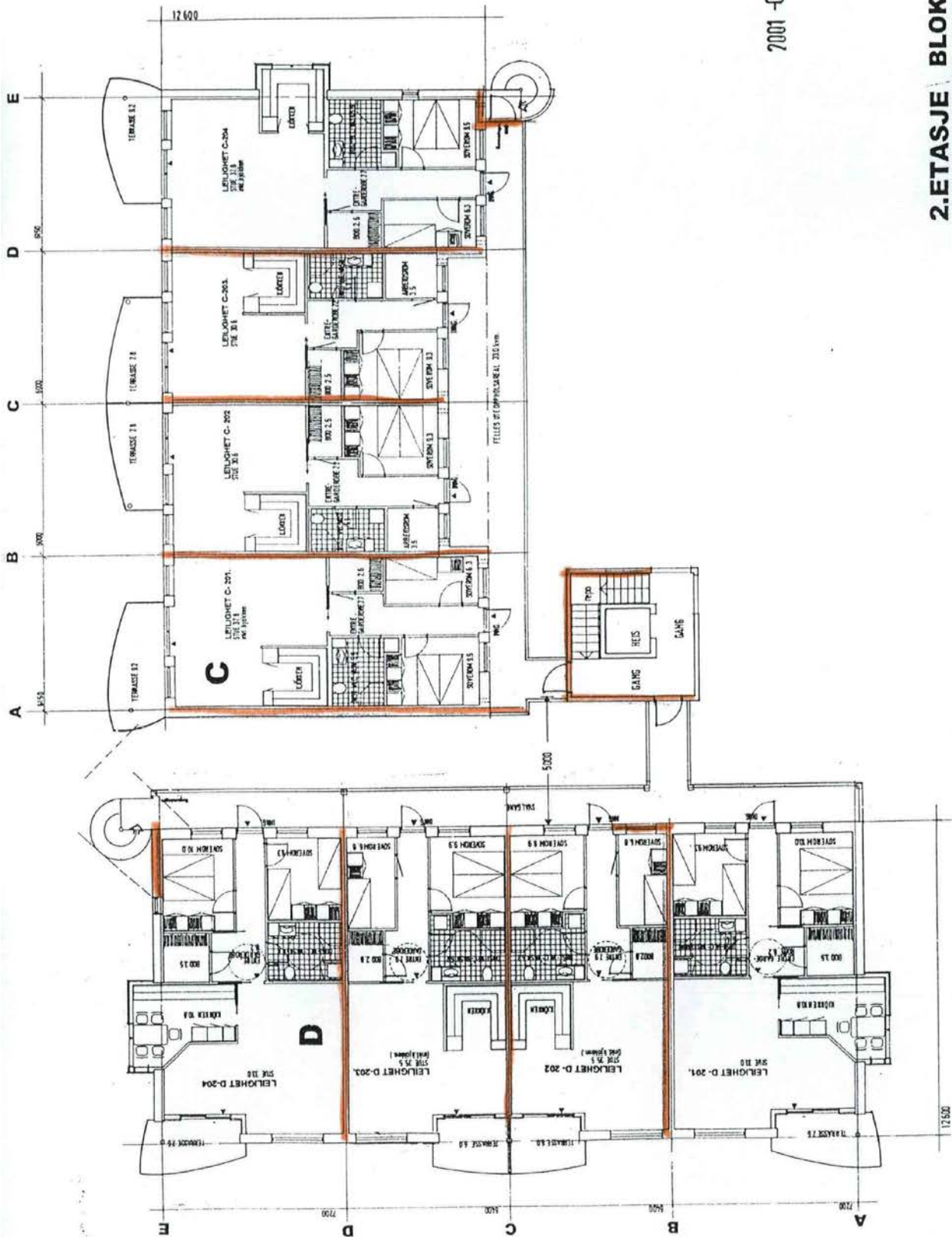
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

2001-02--8



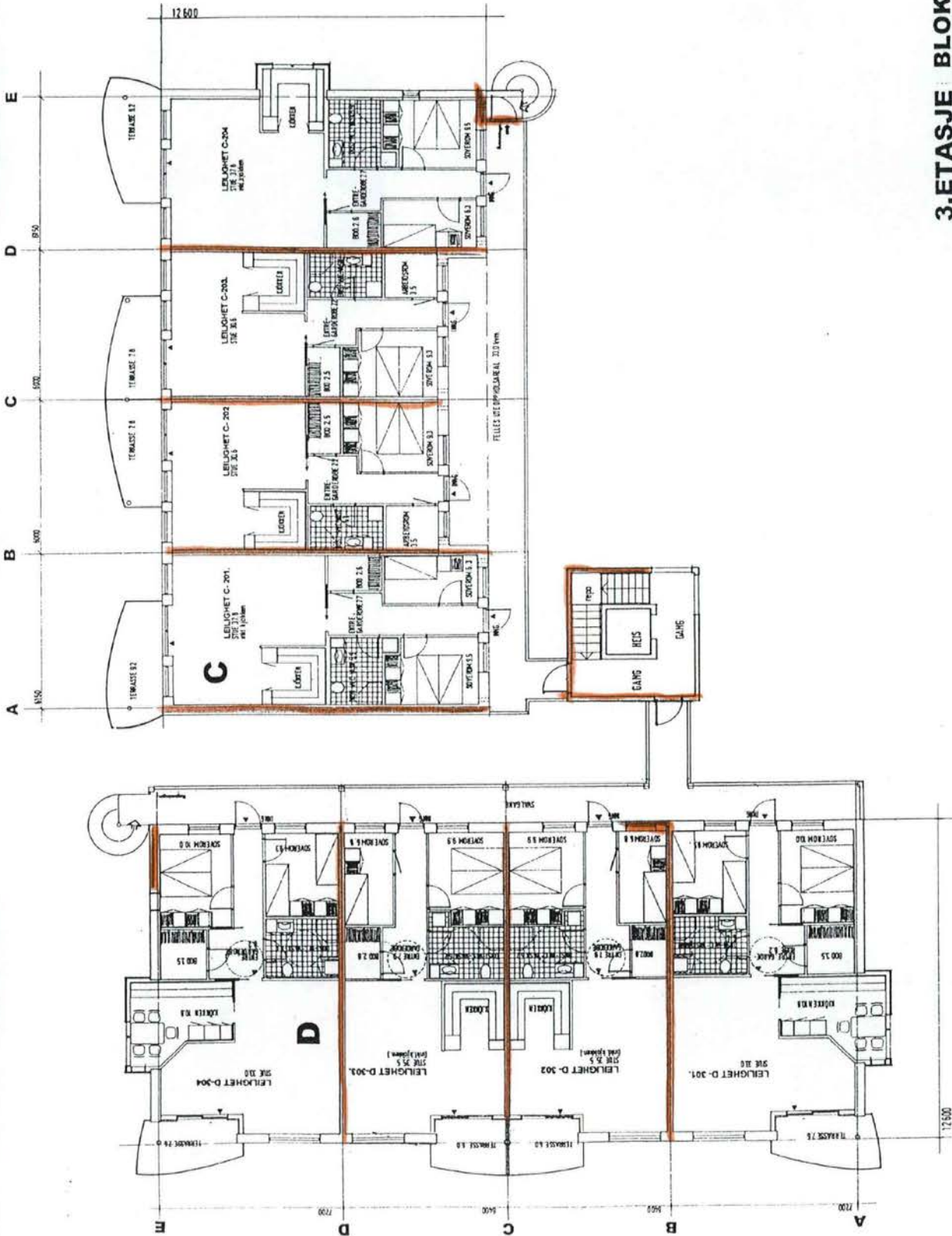
1. ETASJE BLOKK C OGD
 TILTAKSHVER: FREDTUNET AS RADHUSVEIEN 28 SOLA
 BYGGEPLASS: G.NR.33, BR.NR. 286 SOLA KOMMUNE
 MALESTOKK: 1:
 DATO: 06.02.2001
 ARKITEKTER: TRYGGESEN & MOHEISEN
 STAVANGER
 KJELL LEGENES TORGERSEN
 STAVANGER



2001-02-08

2. ETASJE BLOKK C OG D
 TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS RÅDHUSVEIEN 28 SOLA
 BYGGEPASS: G.NR.33, BR.NR.288 SOLA KOMMUNE
 MALESTONK: 1: K.OLOZ.2001
 DATO: 06.02.2001
 ARKITEKTER: KJELL LÖNNES TORGERSEN
 STAVANGER

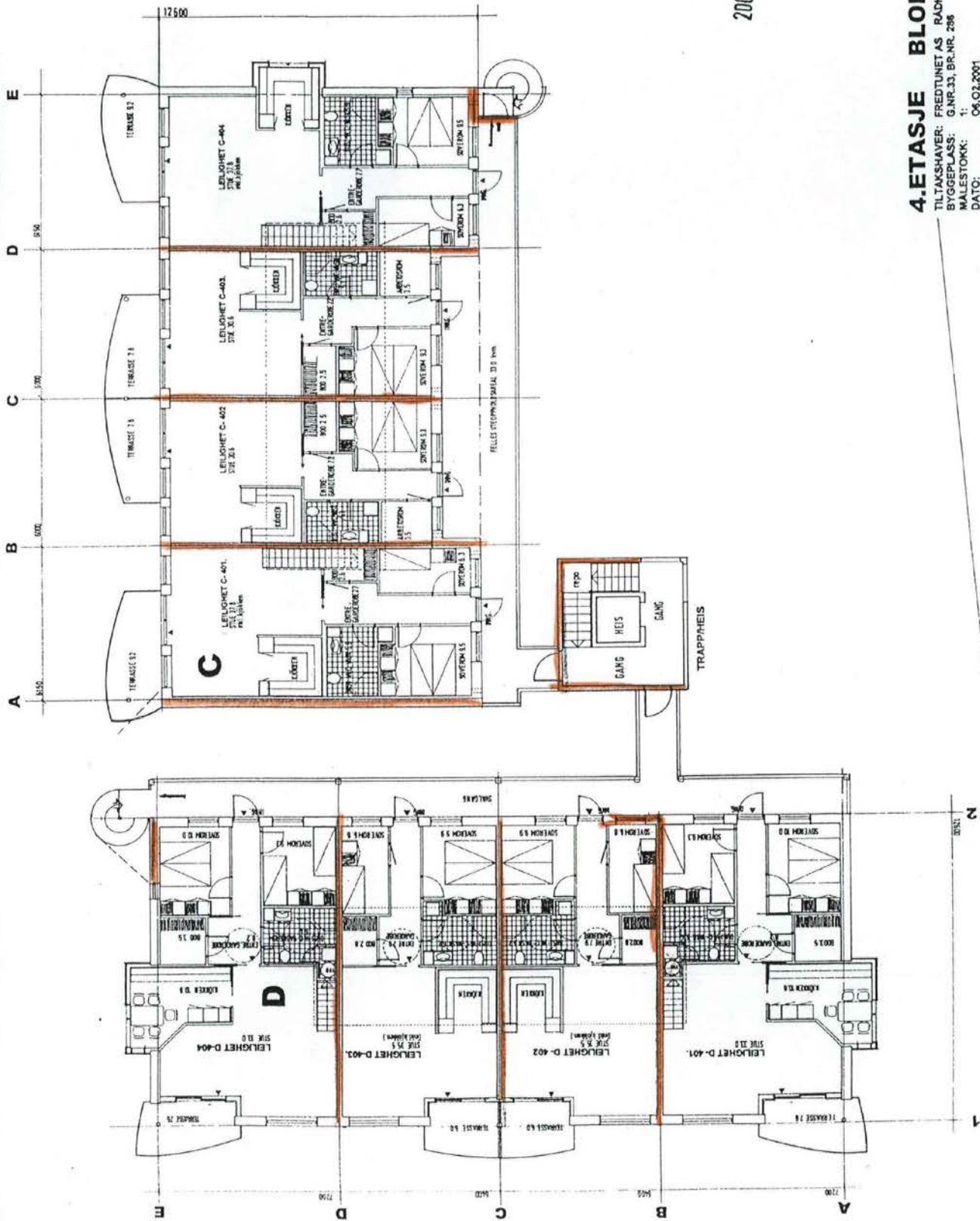
21



2001-02--8

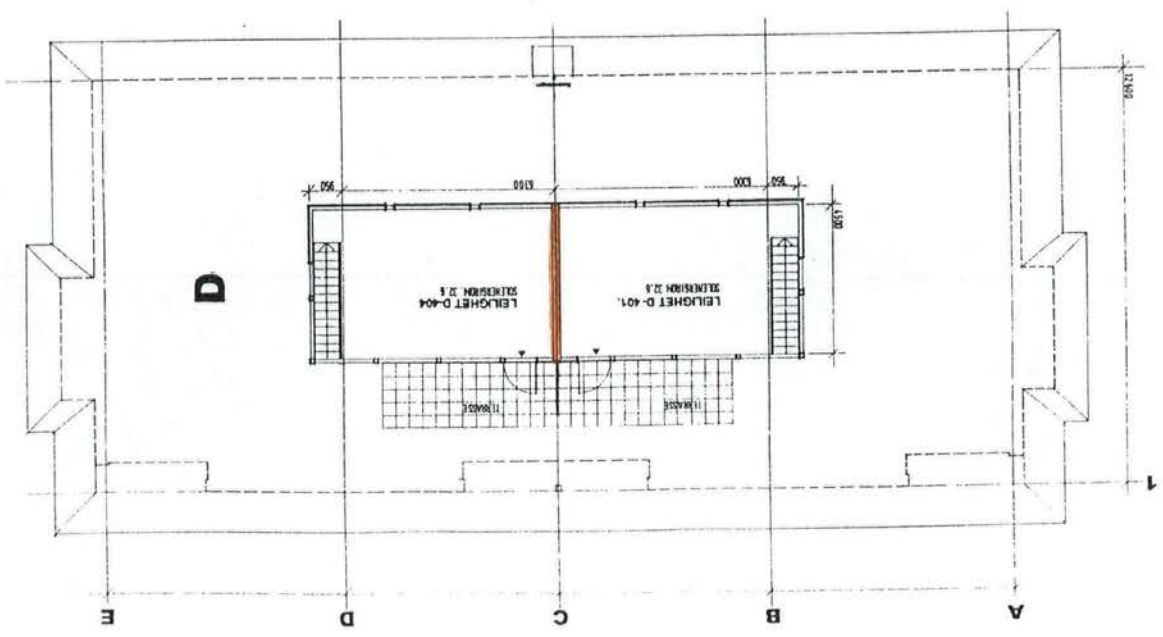
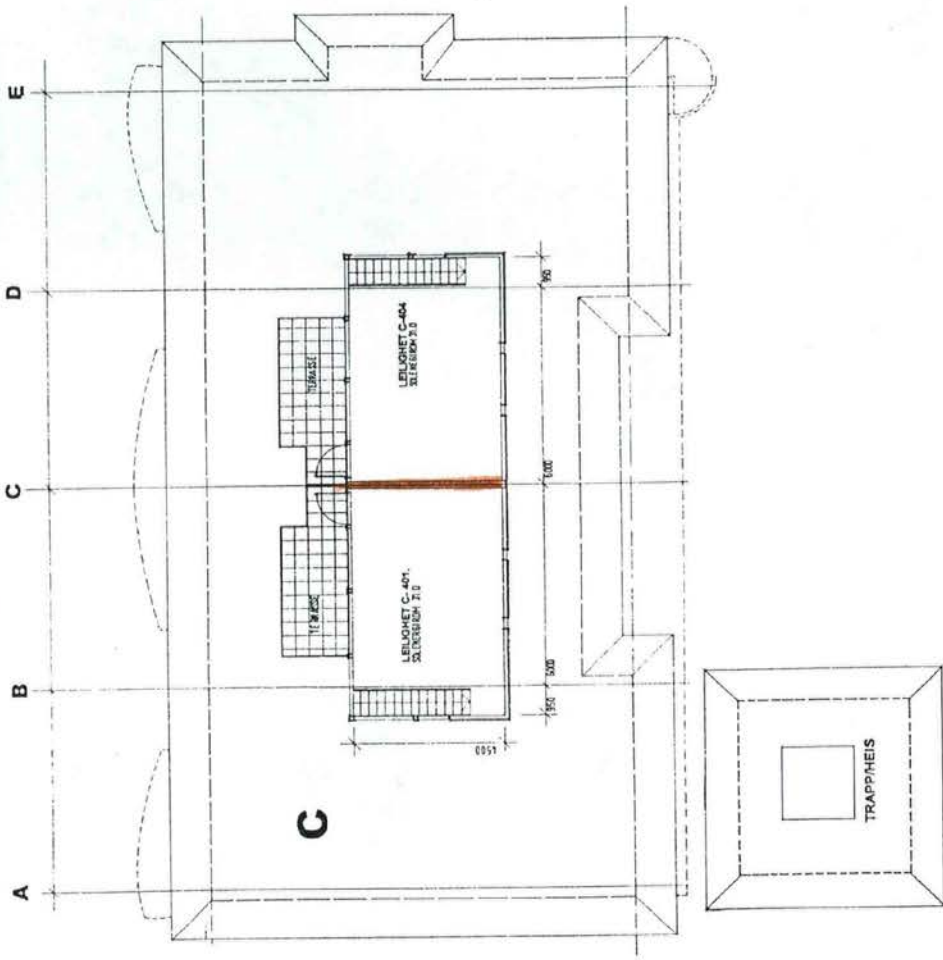
3. ETASJE BLOKK C OGD

TILTAKSÅVER: FREDTUNET AS RÅDHUSVEIEN 28 SOLA
 BYGGEPLASS: G.NR.33, BR.NR. 286 SOLA KOMMUNE
 MÅLESTOKK: 1:
 DATO: 06.02.2001
 ARKITEKTER: TRYGGESEN & MICHELSEN
 STAVANGER
 KJELL EGENES TORGENSEN
 STAVANGER



2001-02--8

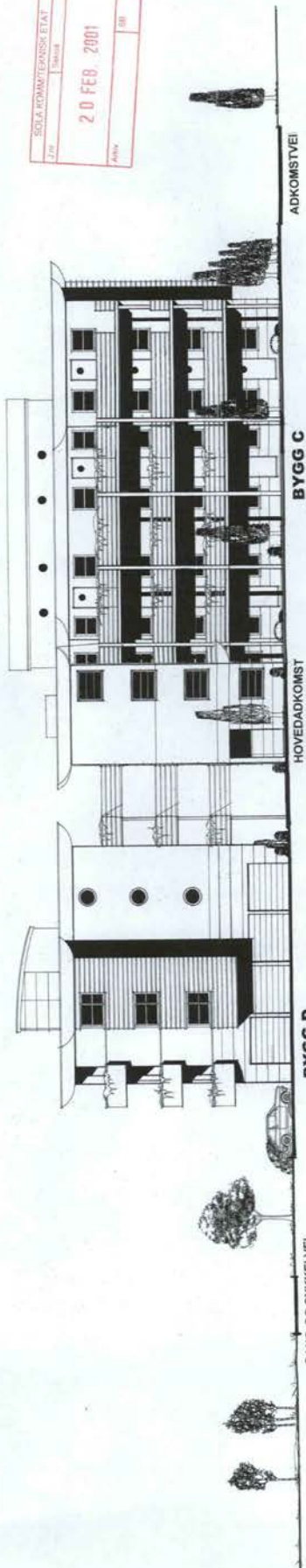
4. ETASJE BLOKK C OG D
 TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS RÅDHUSVEIEN 23 SOLA
 BYGGEPASS: G.NR.33, BR.NR. 286 SOLA KOMMUNE
 MALESTOKK: 1:
 DATO: 06.02.2001
 TEGNER: YRVIK & MICHELSEN
 ARKITEKTER: KJELL EGENES TORGERSEN
 STAVANGER



2001-02--8

TAKPLAN BLOKK C OGD
 TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS RADHUSVEIEN 28 SOLA
 BYGGEPASS: G.NR.33, BR.NR. 286 SOLA KOMMUNE
 MALESTØKK: 1:
 DATO: 06.02.2001
 ARKITER: THYGESSEN & MICHELSEN
 KJELL EGGES TORGENSEN
 CIVILARKIT

SOLA KOMMUNE TEKNISKE ETAT
 2 D FEB. 2001
 800



GANG-OG SYKKELVEI

BYGG D

HOVEDADKOMST
HEIS OG TRAPP

BYGG C

ADKOMSTVEI

FASADE MOT ØST

FREDTUNET FASADE BLOKK C OG D. 18

SOLA KOMMUNE
 SOLA KOMMUNIKUM AS
 MALESTOMK. 1:200
 DATO: 20.01.2001-01-28

BYGGEPLASS: FREDTUNET
 BYGGESTADION
 1:200

BYGGESTADION AS
 1:200

BYGGESTADION AS
 1:200

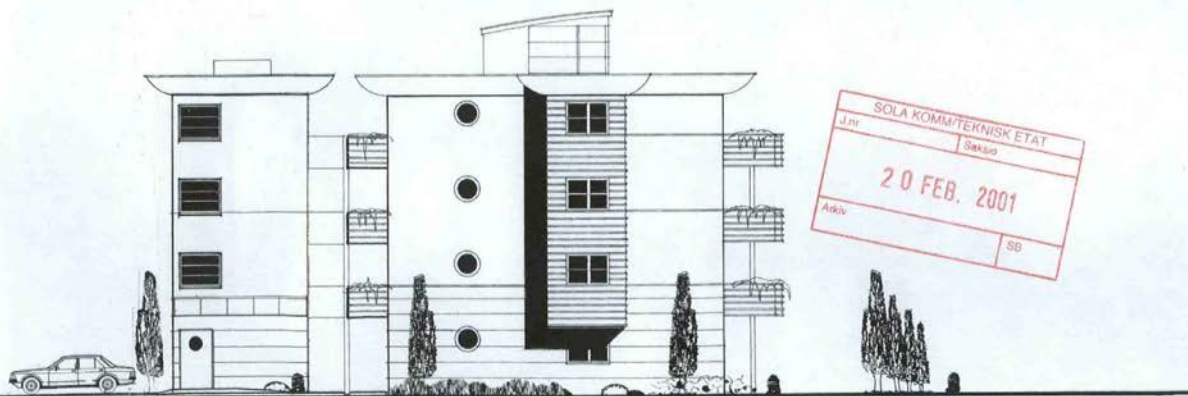
BYGGESTADION AS
 1:200

BYGGESTADION AS
 1:200

BYGGESTADION AS
 1:200

BYGGESTADION AS
 1:200

BYGGESTADION AS
 1:200



BLOKK C.

FASADE MOT NORD



FREDTUNET FASADE BLOKK C.

SOLA KOMMUNE

TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS

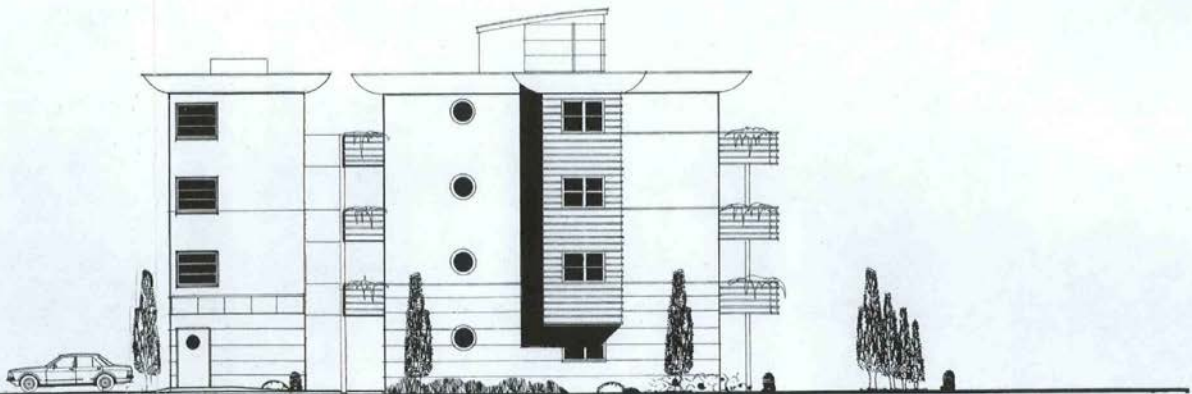
BYGGEPLASS: FREDTUNET

MALESTOKK: 1:200

DATO: 20.01.2001-01-28

ARBEIDSTEXTER: THYGESEN & MICHELSEN AS OG KJELL I. EDENES TORGENSEN STAVANGER

SOLA KOMMUNIKATISK ETAT	
J. nr.	Saks. nr.
20 FEB. 2001	
Arkt.	SB

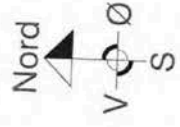


BLOKK C.

FASADE MOT NORD

FREDTUNET FASADE BLOKK C. 15
SOLA KOMMUNE
 TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS BYGGEPLASS: FREDTUNET
 MALESTOKK: 1:200 DATO: 20.01.2001-01-28
 ARKTEKTER: THYGSEN & MICHELSEN AS OG KJELL EGENES TORGERSEN STAVANGER

2

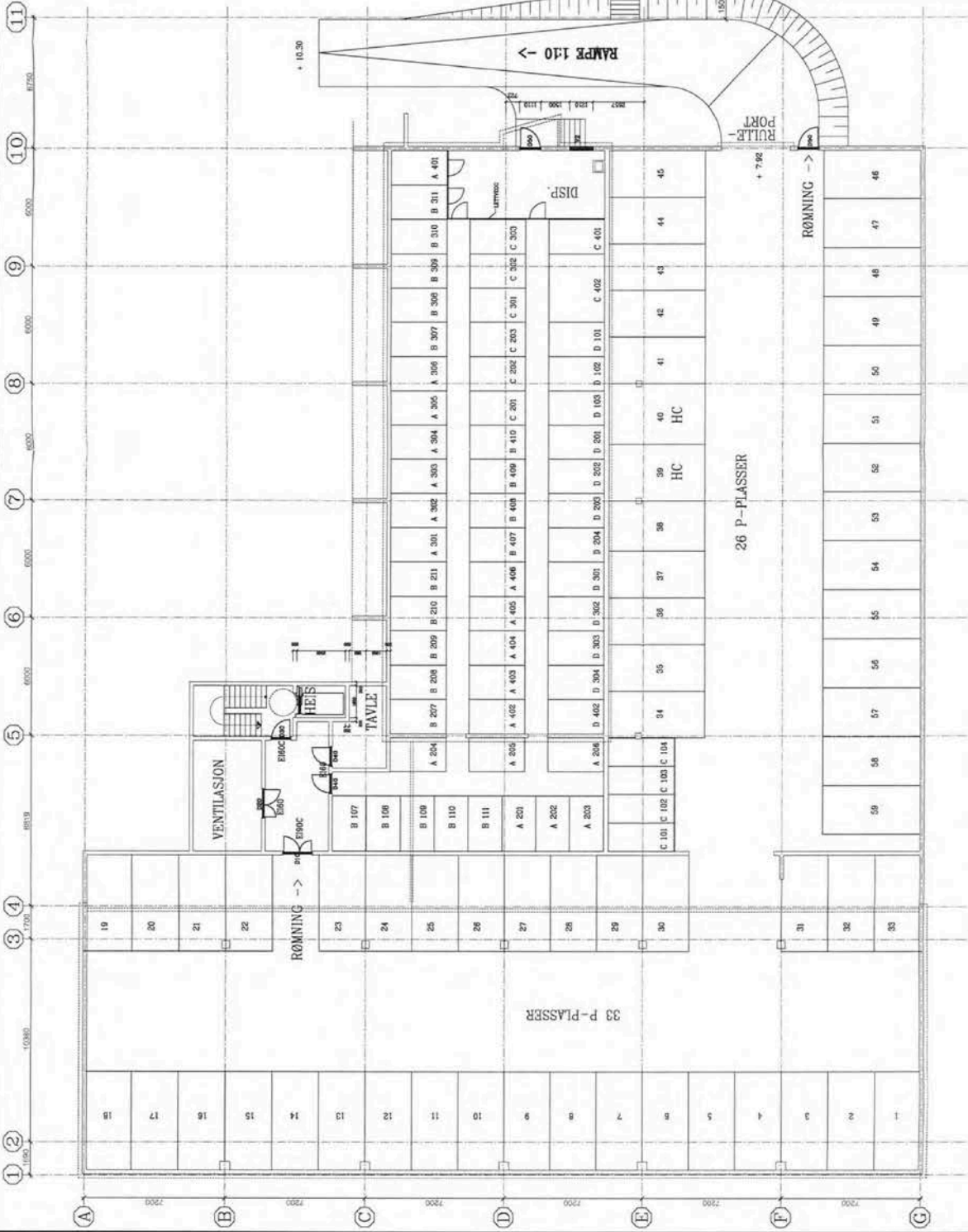


SOLA KOMMUNEFORUM ETAT
- 4 DES. 2001

1	1:100	PLAN KJELLER
2	1:100	PLAN 1
3	1:100	PLAN 2
4	1:100	PLAN 3
5	1:100	PLAN 4
6	1:100	PLAN 5
7	1:100	PLAN 6
8	1:100	PLAN 7
9	1:100	PLAN 8
10	1:100	PLAN 9
11	1:100	PLAN 10
12	1:100	PLAN 11
13	1:100	PLAN 12
14	1:100	PLAN 13
15	1:100	PLAN 14
16	1:100	PLAN 15
17	1:100	PLAN 16
18	1:100	PLAN 17
19	1:100	PLAN 18
20	1:100	PLAN 19
21	1:100	PLAN 20
22	1:100	PLAN 21
23	1:100	PLAN 22
24	1:100	PLAN 23
25	1:100	PLAN 24
26	1:100	PLAN 25
27	1:100	PLAN 26
28	1:100	PLAN 27
29	1:100	PLAN 28
30	1:100	PLAN 29
31	1:100	PLAN 30
32	1:100	PLAN 31
33	1:100	PLAN 32
34	1:100	PLAN 33
35	1:100	PLAN 34
36	1:100	PLAN 35
37	1:100	PLAN 36
38	1:100	PLAN 37
39	1:100	PLAN 38
40	1:100	PLAN 39
41	1:100	PLAN 40
42	1:100	PLAN 41
43	1:100	PLAN 42
44	1:100	PLAN 43
45	1:100	PLAN 44
46	1:100	PLAN 45
47	1:100	PLAN 46
48	1:100	PLAN 47
49	1:100	PLAN 48
50	1:100	PLAN 49
51	1:100	PLAN 50
52	1:100	PLAN 51
53	1:100	PLAN 52
54	1:100	PLAN 53
55	1:100	PLAN 54
56	1:100	PLAN 55
57	1:100	PLAN 56
58	1:100	PLAN 57
59	1:100	PLAN 58
60	1:100	PLAN 59
61	1:100	PLAN 60
62	1:100	PLAN 61
63	1:100	PLAN 62
64	1:100	PLAN 63
65	1:100	PLAN 64
66	1:100	PLAN 65
67	1:100	PLAN 66
68	1:100	PLAN 67
69	1:100	PLAN 68
70	1:100	PLAN 69
71	1:100	PLAN 70
72	1:100	PLAN 71
73	1:100	PLAN 72
74	1:100	PLAN 73
75	1:100	PLAN 74
76	1:100	PLAN 75
77	1:100	PLAN 76
78	1:100	PLAN 77
79	1:100	PLAN 78
80	1:100	PLAN 79
81	1:100	PLAN 80
82	1:100	PLAN 81
83	1:100	PLAN 82
84	1:100	PLAN 83
85	1:100	PLAN 84
86	1:100	PLAN 85
87	1:100	PLAN 86
88	1:100	PLAN 87
89	1:100	PLAN 88
90	1:100	PLAN 89
91	1:100	PLAN 90
92	1:100	PLAN 91
93	1:100	PLAN 92
94	1:100	PLAN 93
95	1:100	PLAN 94
96	1:100	PLAN 95
97	1:100	PLAN 96
98	1:100	PLAN 97
99	1:100	PLAN 98
100	1:100	PLAN 99
101	1:100	PLAN 100

FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 33 BNR 276

PROJEKTANT	PLAN KJELLER	1:100	4
BYGGHERRE	THORSTEIN & MICHELSEN A/S	BR-04B	HI
BYGGNUMMER	SVANEKVAL NPA	20.04.99	
BYGGÅR	77.98		
BYGGLEDELSE	SELMER ASA		
BYGGLEDELSE	FREDTUNET A/S		
BYGGLEDELSE	POSTRONS 183		
BYGGLEDELSE	4050 SOLA		
BYGGLEDELSE	TELEFON 0454080		





Sola kommune
Avdeling arealbruk

Selmer Skanska AS
Pb. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Vår dato
23.12.03
Saksbehandler
Svein Arvid Andersen tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 99/01336-096
Deres ref.

Arkivkode
BAB 33/275

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Gnr.33 bnr.275
Tiltakets art: Boligblokk C og D
Tiltakshaver: Almer AS
Ansvarlig søker: Thygesen & Michelsen A/S

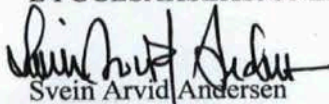
Det vises til anmodning om ferdigattest datert 18.12.03 fra Selmer Skanska v/Alv Selvik.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN



Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Kopi:
Avg.register
Almer AS, Pb. 189 , 4097 SOLA
Thygesen & Michelsen A/S

Postadr.	Besøksadr.	Telefon:	Telefax:	Bankgiro	E-post:
Postb. 99	Rådhusv. 21	51 65 33 00	51 69 56 20	3206.07.00027	epost@sola.kommune.no
4097 SOLA					

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

 14 DES 2001 ~~stryk det som ikke passer~~

 JÆREN
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOKNR.: 10172

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1124	SOLA	33	275		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
981700074	FREDTUNET AS	1/1

3. Begjæring																		
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																		
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾			
1	N	600/5925		13	B	93/5925		25	B	67/5925		37	B	113/5925		49	B	101/5925
2	B	93/5925		14	B	113/5925		26	B	65/5925		38	B	84/5925		50	B	122/5925
3	B	77/5925		15	B	97/5925		27	B	65/5925		39	B	70/5925		51	B	104/5925
4	B	77/5925		16	B	97/5925		28	B	65/5925		40	B	60/5925		52	B	71/5925
5	B	77/5925		17	B	97/5925		29	B	67/5925		41	B	60/5925		53	B	74/5925
6	B	77/5925		18	B	97/5925		30	B	67/5925		42	B	73/5925		54	B	84/5925
7	B	93/5925		19	B	113/5925		31	B	65/5925		43	B	70/5925		55	B	84/5925
8	B	93/5925		20	B	65/5925		32	B	65/5925		44	B	122/5925		56	B	71/5925
9	B	77/5925		21	B	65/5925		33	B	65/5925		45	B	73/5925		57	B	71/5925
10	B	77/5925		22	B	65/5925		34	B	67/5925		46	B	70/5925		58	B	84/5925
11	B	77/5925		23	B	65/5925		35	B	84/5925		47	B	122/5925		59	B	84/5925
12	B	77/5925		24	B	67/5925		36	B	113/5925		48	B	73/5925		60	B	71/5925
Sum tellere:				5925				= nevner:				5925						

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Pes Høge Hamre</i> <i>Jenny St. Jansen</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
33	275
Fnr	Snr
Sola kommune	
Dato	Stempel og underskrift
11/12-01	 

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

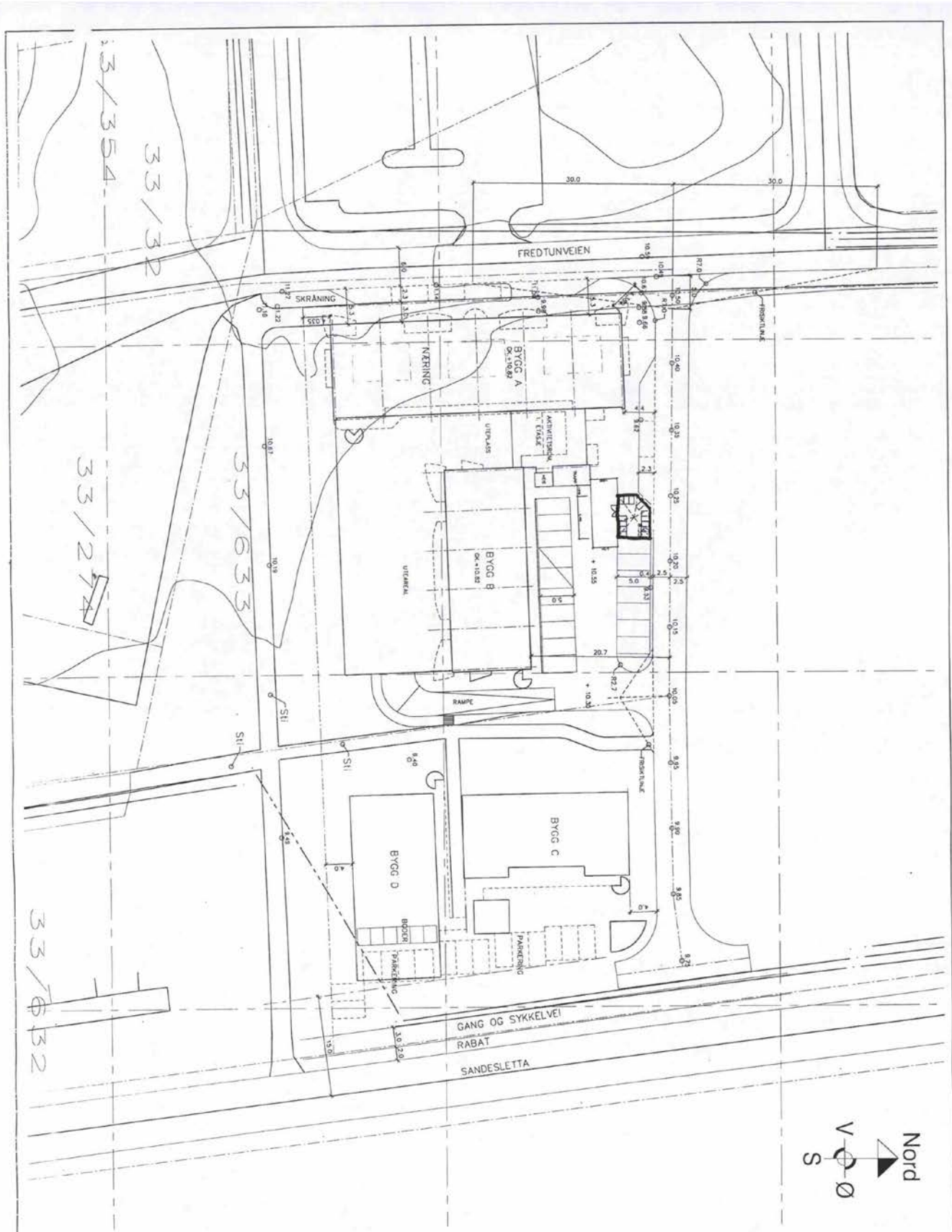
1. Eiendommen				
Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1124 SOLA	33	275		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
98197100074	FREDTUNET AS	

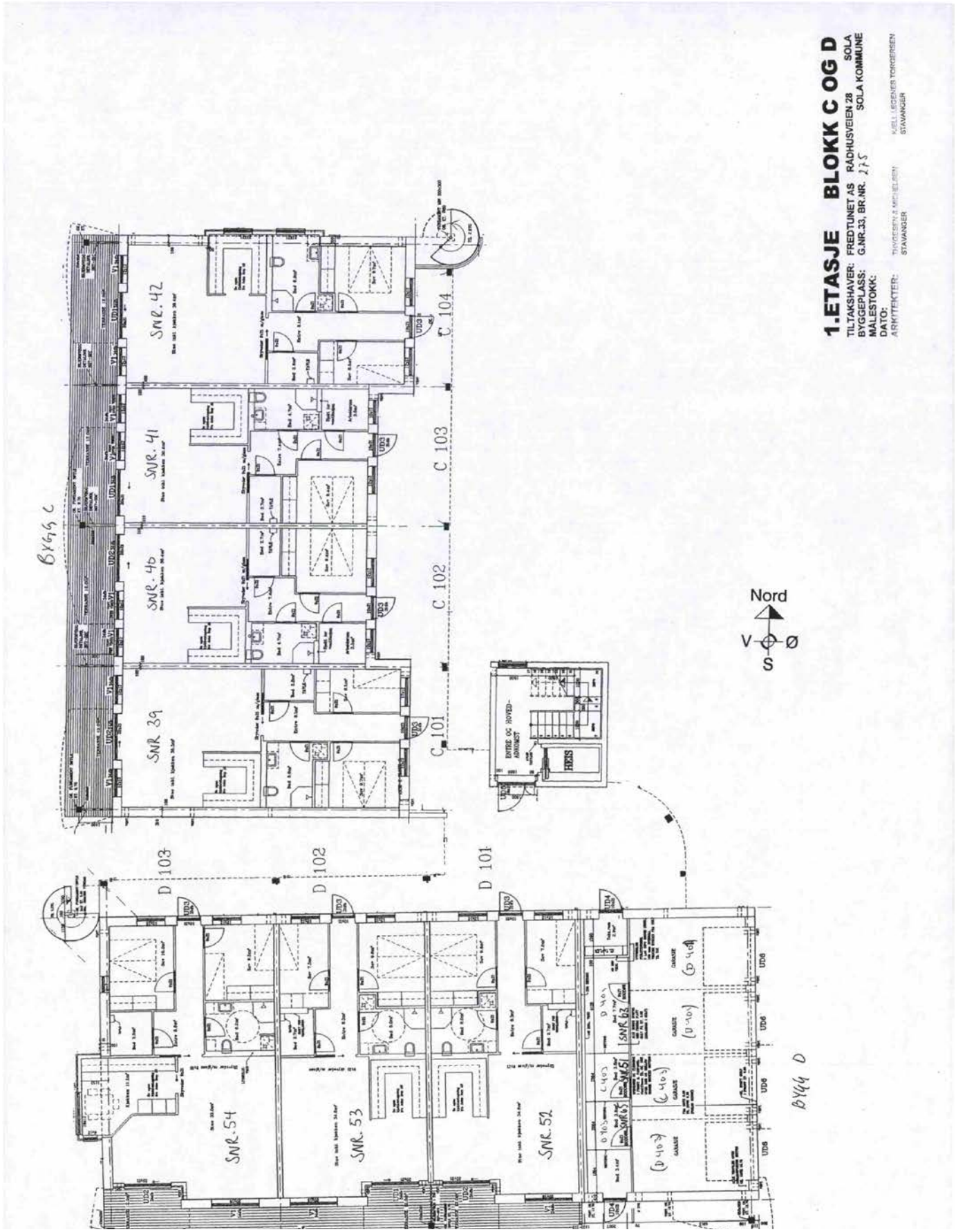
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
61	B	71/5925													
62	B	84/5925													
63	B	190/5925													
64	B	71/5925													
65	B	117/5925													
Sum tellere:								5925	= nevner:	5925					

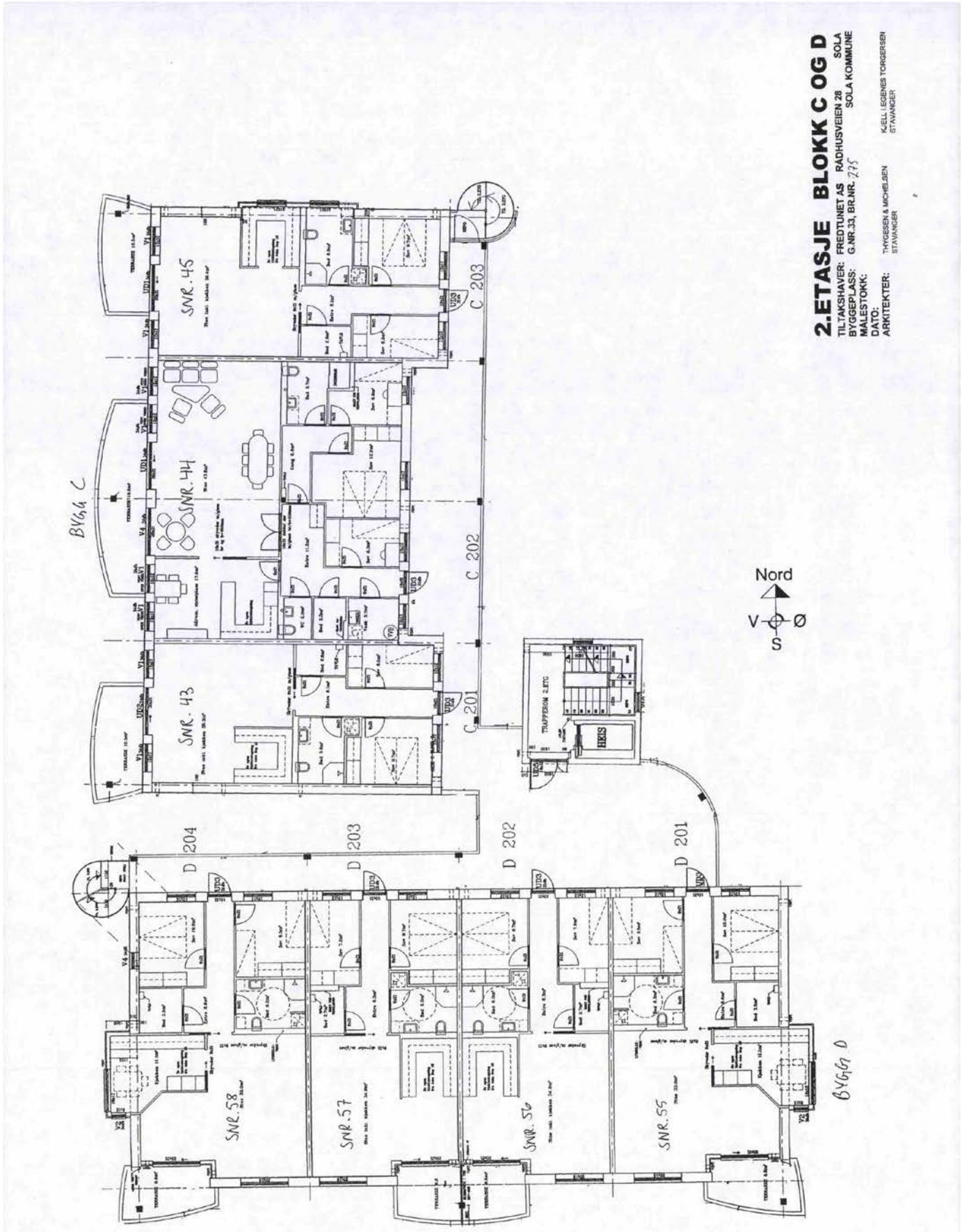
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

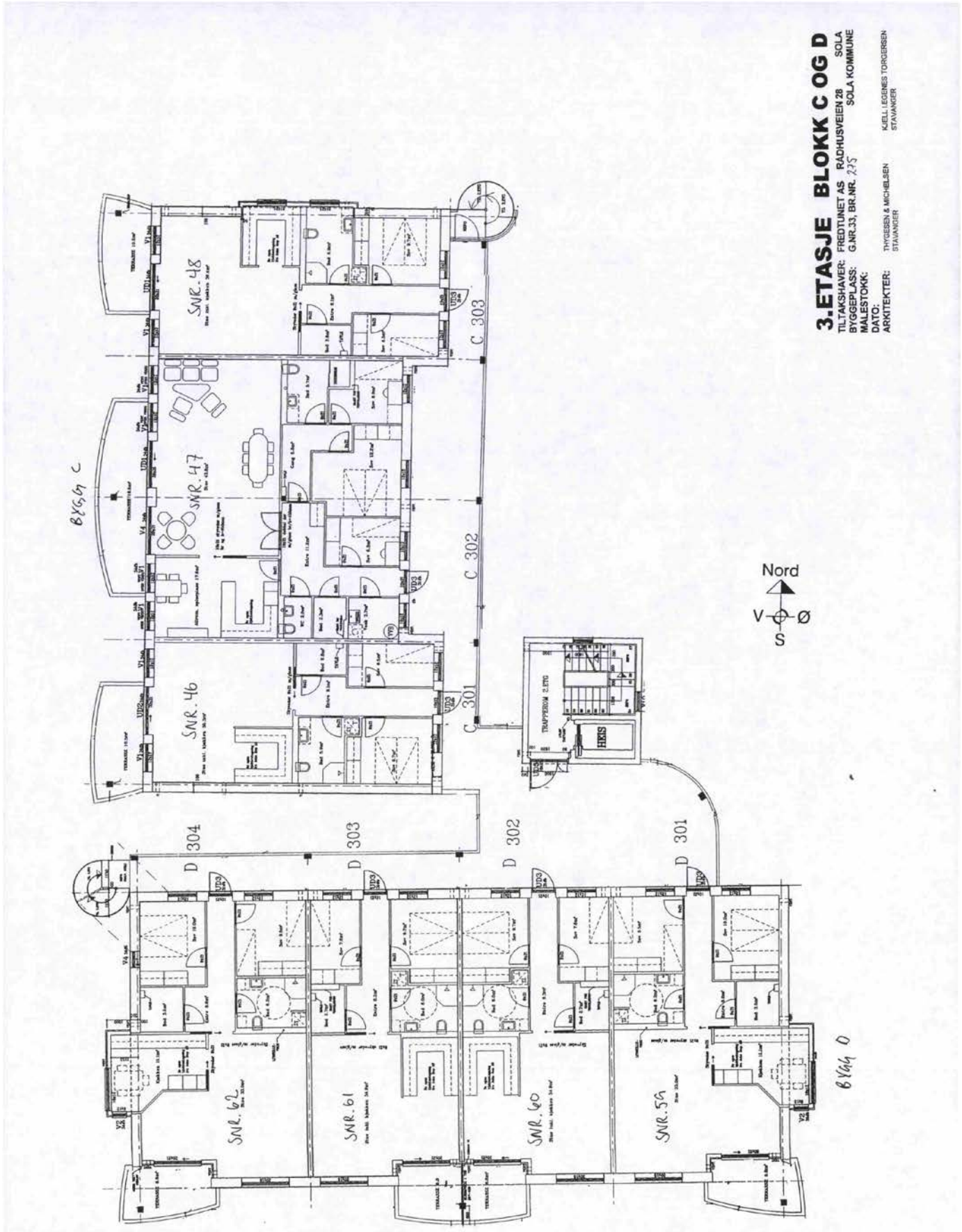
Per Inge Hanne
Lina Hanne



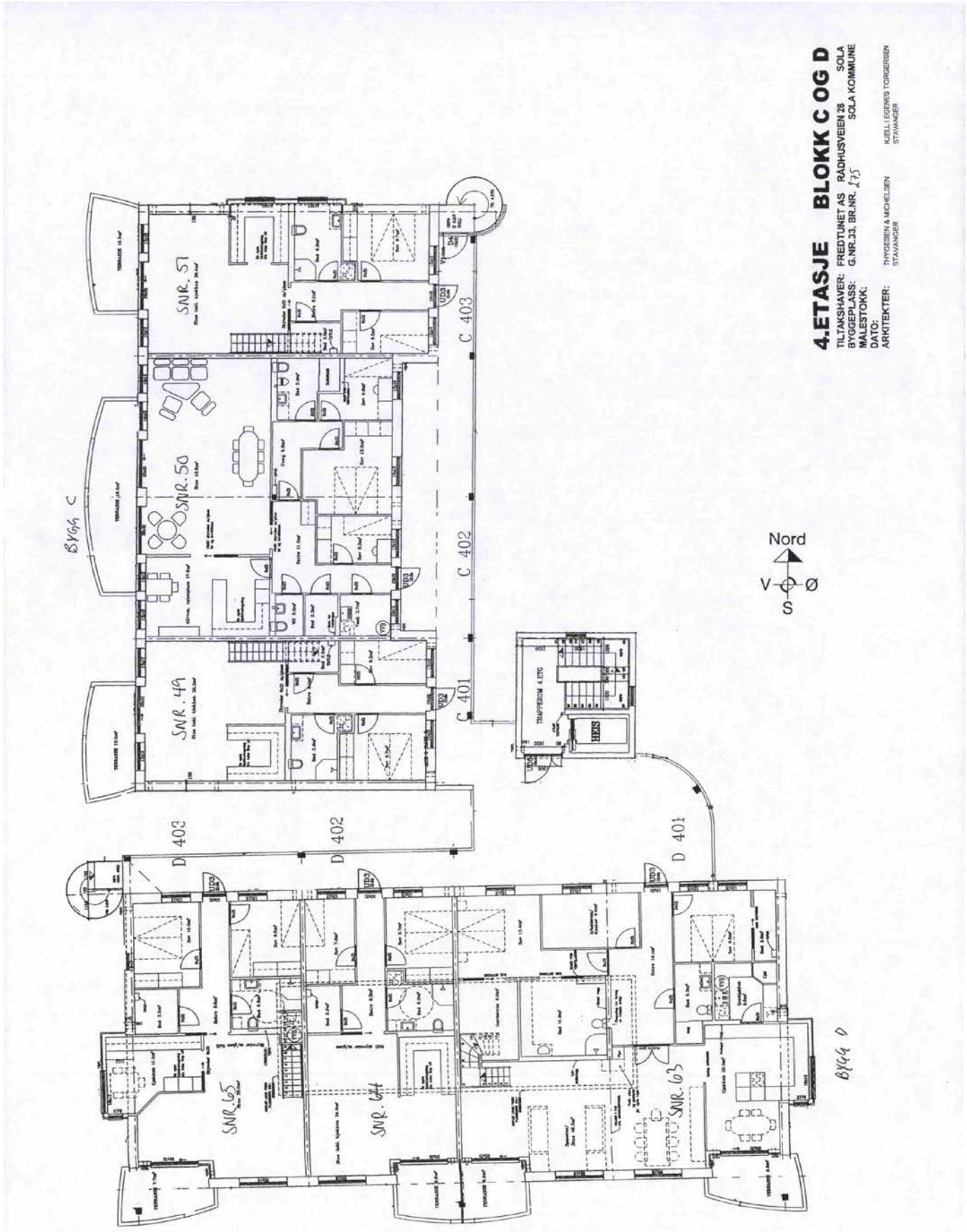
<p>PROSJEKT: FREDTUNET NÆRING/ BOLIG GNR 33 BNR 275</p>	<p>FKRIGGRAD: 4</p>	<p>SAKSBEHANDLER: MICHELSEN</p>	<p>UTBYGGER: SELMER ASA PÅLHOLMEN 2 POSTBOKS 185 4050 SOLA</p>	<p>TILTAKSHVER: FREDTUNET A/S POSTBOKS 185 4050 SOLA</p>
---	---------------------	--	--	---



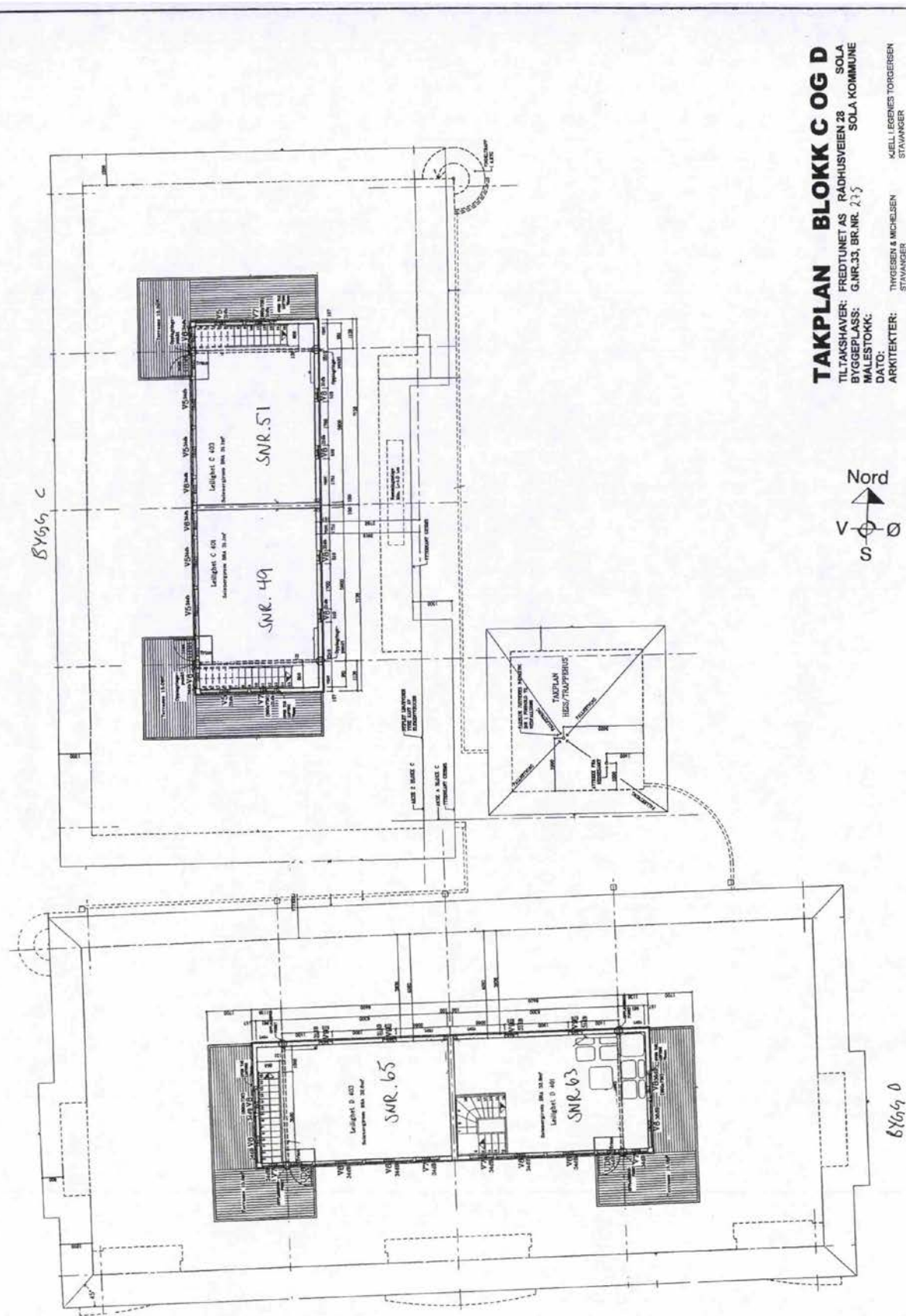




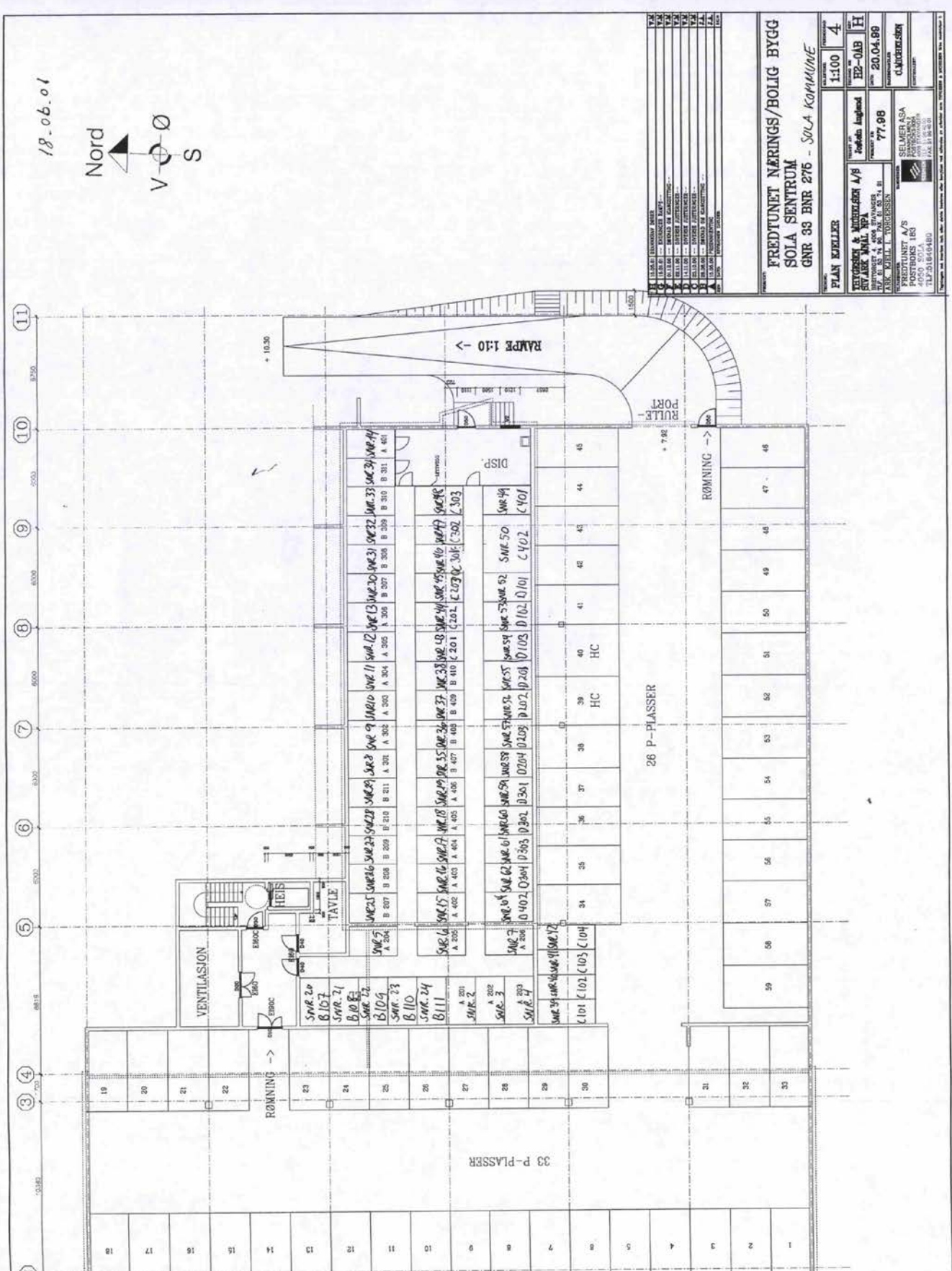
3. ETASJE BLOKK C OG D
 TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS RÅDHUSVEIEN 28 SOLA
 BYGGEPLASS: G.NR.33, BR.NR. 235 SOLA KOMMUNE
 MÅLSTOKK:
 DATO:
 ARKITEKTER: THYGESEN & MICHELSEN
 KJELL EGGES TORGENSEN
 STAVANGER



4. ETASJE BLOKK C OG D
TILTAKSHAVER: FREDTUNET AS RÅDHUSVEIEN 28 SOLA
BYGGEPLASS: G. NR. 33, BR. NR. 175 SOLA KOMMUNE
MALESTOKK.
DATO:
ARKITEKTER: THYGGEREN & MICHELDSEN
STAVANGER
KJELL EGENES TORGERSEN
STAVANGER



TAKPLAN BLOKK C OG D
TILTAKSMAKER: FREDTUNET AS RÅDHUSVEIEN 28 SOLA
BYGGEPÅSS: G.NR.33, BR.NR. 215 SOLA KOMMUNE
MALESTOKK
DATO:
ARKITEKTER: THYGENSEN & MICHELSEN KJELL EGENES TORGERSEN
STAVANGER STAVANGER



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Frisiktslinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert kant kjørebane
	Blokkbebyggelse		Regulert parkeringsfelt
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Regulert fotgjengerfelt
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Målelinje/Avstandslinje
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk		Avkjørsel
	Kjøreveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift areal
	Gangveg	Abc	Påskrift utnytting
	Friområder	Abc	Påskrift bredde
	Felles avkjørsel	Abc	Påskrift radius
	Felles parkeringsplass	Abc	Påskrift kotehøyde
	Felles grøntanlegg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Bolig/Kontor		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Tjenesteyting		
	Institusjon		
	Renovasjonsanlegg		
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/kontor		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Trase for sporveg/forstadsbane		
	Kollektivholdeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Turdrag		
	Friområde		
	Park		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
	Videreføring av reguleringsplan		
	Bestemmelseområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		



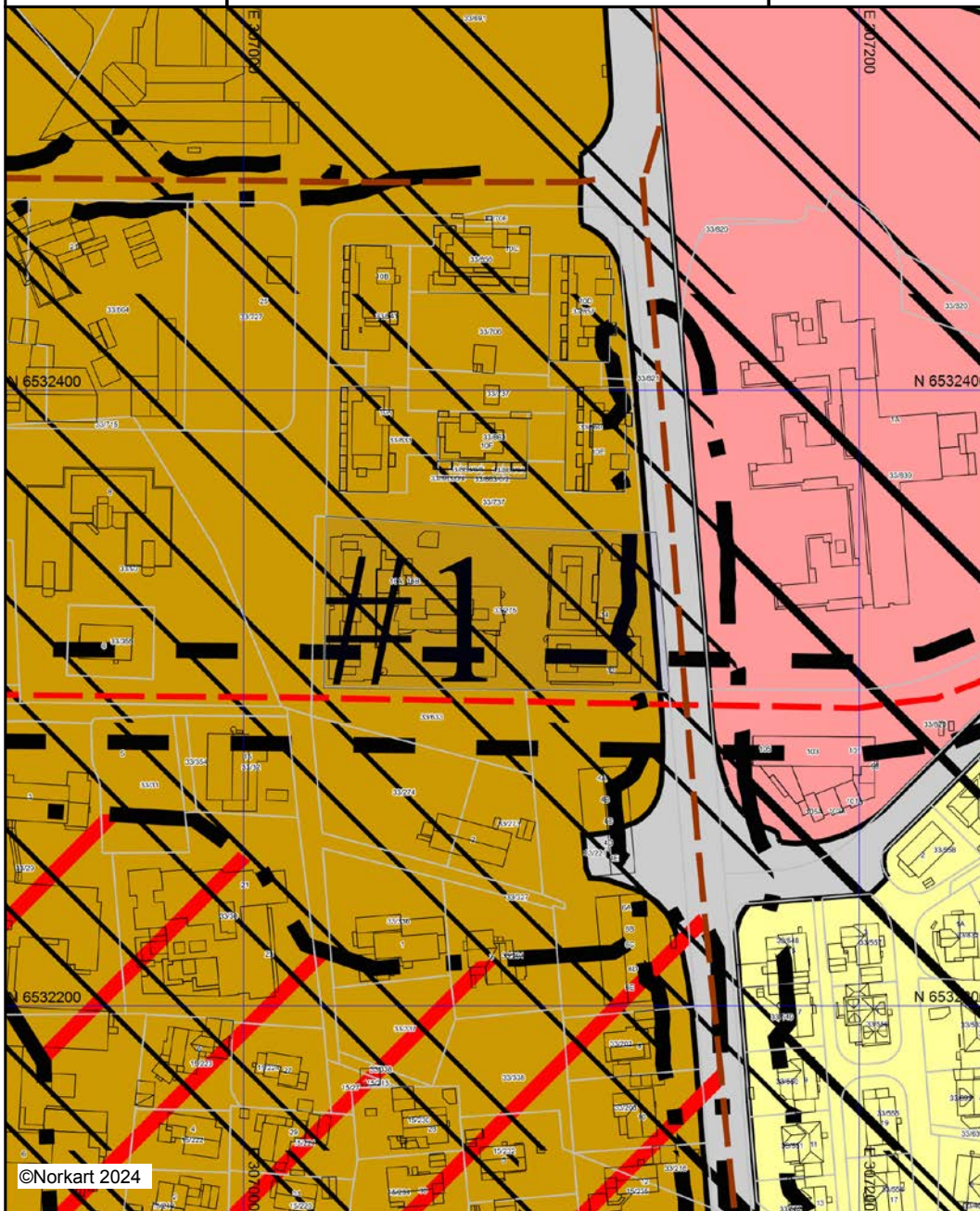
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/275/0/47
Adresse: Fredtunvegen 14
Utskriftsdato: 23.12.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Påskrift områdenavn

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FREDTUNET

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

Revidert på årsmøtet 19.03.2019 – sist revidert på årsmøtet 24.04.2024

Innhold

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	10
9-5 Møteledelse og protokoll.....	10
9-6 Stemmerett og fullmakt	10
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon	11
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
11-1 Ugildhet	11
11-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fredtunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.2001.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 64 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr.33 bnr.275 i Sola kommune.

Boligseksjonene er fordelt på 4 boligblokker i Fredtunvegen 12, 14, 16A og 16B. Næringsseksjonen er i Fredtunvegen 16A.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt tilhørende terrasse og bod i kjeller i blokk B.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

(2) Erverv av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenningen kan bare nektes i det enkelte tilfellet når det foreligger saklig grunn for det.

(3) Ved overdragelse gjelder ingen forkjøps- eller innløsningsretter. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrager å gjøre ny eier kjent med sameiets vedtekter, ordensregler og eventuelle rundskriv vedr. eiendommen.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

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

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe eller på en urimelig eller unødvendig måte.
- (2) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, levegg, gjerde o.l.
- (3) Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.
- (4) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelig virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs sort, grått, hvit, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 93 parkeringsplasser. Samtlige parkeringsplasser ligger som sameiets fellesareal. Av parkeringsplassene ligger:

- 63 inne i garasjeanlegg
- 30 ute på parkeringsplassen

Av alle parkeringsplassene er 66 tildelt seksjonseierne. Næringsseksjonen disponerer inntil 12 plasser på utendørs parkeringsplass.

Resterende plasser er sameiets felles gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Styret tildeler parkeringsplasser, slik at alle som ønsker det har parkeringsplass til enhver tid.

Styret kan endre fordelingen på parkeringsplassene mellom seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for nøkkel og portåpner.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser fordeles i henhold til eierbrøk.

Det inkluderer kostnader til:

- Snørydding/feiing
- Vask av garasjekjeller
- Reparasjon av garasjeport
- Strøm, evt andre kostnader til oppvarming

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og montere disse ved fasadetiltak.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Maling av bygningene utføres etter behov og etter en samlet plan for sameiet.
- (3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

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

(2) Boligseksjonene bærer alene kostnader knyttet til service og drift av heisanleggene.

(3) Næringsseksjonen betaler alene for tilleggsforsikring av glassfasader i næringslokalet Bygg A.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret.

(2) Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlige avregninger. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostnader til grunnpakken til TV og internett fordeles med lik del pr boligseksjon.

6-3 Forsikring

Sameiet sørger for å tegne nødvendige forsikringer for eiendommen, som skal være fullverdiforsikret. Sameiets forsikring omfatter ikke seksjonseiernes innbo.

Sameiet dekker egenandel ved bygningsmessige skader. Skyldes skaden seksjonseiers uaktsomhet kan egenandelen kreves dekket av respektive seksjonseier.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-5 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Næringsseksjonen har 6 stemmer.

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

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

Seksjonseierne som ikke har e-post vil fortsette å motta kommunikasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

Ordensregler for sameiet Fredtunet

(Revidert og vedtatt på årsmøtet 03. mai 2023)

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søndager og helligdager eller 1. og 17.mai.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader som oppstår av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Sykler, ski, barnevogner o.l. skal ikke settes i felles trapperom og ganger.
- Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene og ryddige. Styret i sameiet ordner med fast vask/rengjøring.
- Vinduer som seksjonseierne når fra adkomstbalkong og terrasse vasker beboerne selv. Vinduer som står fritt i fasaden, fellesrom, trapperom vil styret ordne med regelmessig vasking. Næringsdelen har selv ansvaret for vask av sine vinduer.
- Søppel må sorteres og legges i rett bosscontainer. Større esker og gjenstander, dekk, el-produkter, maling etc må beboerne fjerne selv. Vis hensyn til miljøet.
- Ved utleie av sin leilighet skal utleier informere styret – opplyse kontaktinformasjon til leietaker + opplyse leieperiode (styret kan gjerne få kopi av leiekontrakt)

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Fellesrommet i 1.etasje (Bestastuå) skal kunne nyttes av alle i sameiet, bygg A, B, C og D. Fellesrommet skal nyttes som et samlingsrom for seksjonseierne. Fellesrommet kan benyttes til

styremøter, sameiermøter, kurs, hyggekvelder mm. Fellesrommet kan også leies av seksjonseierne/beboerne til selskaper etc – styret fastsetter en leiepris.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Næring har rett til ca 12 parkeringsplasser på gateplan.

Gjester skal benytte gjesteparkeringen – det er ikke plass til gjester eller besøk i garasjen.

Det er kun lov å leie ut sin parkeringsplass internt til andre i sameiet. Leien går til den som leier ut sin parkeringsplass. Det er ikke alle som eier leilighet i sameiet som har parkeringsplass og som kan ønske å leie.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

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

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

7. Brannvern

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvern utstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift

Sameiet Fredtunet



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Fredtunet.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Onsdag 24.04.2024, kl. 17:00

BESTASTUÅ

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Revidere vedtekter §8-1 (avsnitt 1 og 2) Styret - sammensetning

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Fredtunet

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Revidere vedtekter §8-1 (avsnitt 1 og 2) Styret - sammensetning

Dagens tekst i avsnitt 1:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer.

Dagens tekst i avsnitt 2:

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endringer i § 8 vedtas og gjøres gjeldende fra og med valg på årsmøtet i 2024.

Styrets innstilling: Styret ønsker å endre teksten til:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, inntil tre styremedlemmer og et varamedlem.

Styret ønsker å endre teksten til:

*Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år.
Varamedlem velges for et år.*

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Gitle Hansen er forespurt. Han har sagt seg villig til å være leder i to år

Forslag til vedtak: Gitle Hansen velges som leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år

Morten Rommetveit er forespurt og har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Varamedlemmet velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Morten Rommetveit velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av valgkomité

Ingbjørg Hølmebakken er forespurt og har sagt seg villig.
Bjørn Johnsen er forespurt og har sagt seg villig.

Forslag til vedtak: Ingbjørg Holmebakken og Bjørn Johnsen velges som valgkomite for 1 år.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

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

1757 Sameiet Fredtunet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 917 000	1 725 300	1 917 000
Innbetalt felleskostnader nY ring		180 000	158 400	180 000
Leieinntekt lokaler		7 300	1 100	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		289 152	223 488	298 752
Lading el-bil		636	3 184	1 000
Sum Inntekter		2 394 088	2 111 472	2 396 752
Kostnader				
Styreonorar, lynn etc.	1	150 648	172 277	167 489
Forretningsfjreronorar		105 012	101 256	110 049
Tilleggstjenester forretningsfjrer		25 607	22 795	30 575
Revisjonshonorar	2	9 120	8 946	10 000
Drift og vedlikehold	3	643 145	532 773	613 100
TV og/eller internett		295 228	245 146	298 752
Renovering	4	0	1 329 055	1 000 000
Forsikringer		245 571	219 270	265 220
Kommunale avgifter		297 037	243 217	356 000
Energi/strym		224 612	122 143	175 000
Administrasjonskostnader		23 910	22 974	25 700
Sum kostnader		2 019 890	3 019 851	3 051 886
Driftsresultat		374 197	-908 379	-655 134
Finansielle poster				
Renteinntekter		63 359	5 851	0
Rentekostnader		101 332	0	135 900
Netto finanskostnader		37 973	-5 851	135 900
Resultat	5	336 225	-902 527	-791 034

1757 Sameiet Fredtunet

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER		
<u>Anleggsmidler</u>		
Andre fellesanlegg	1	1
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	1	1
<u>Omløpsmidler</u>		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	2 339	4 344
Forskuddsbetalte kostnader	517 057	412 847
Andre fordringer	0	3 024
Bankinnskudd og kontanter		
Innest ³ ende p ³ driftskonto	2 399 106	386 680
Sum omløpsmidler	2 918 502	806 895
SUM EIENDELER	2 918 503	806 895

1757 Sameiet Fredtunet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		273 867	-62 357
Sum egenkapital	6	273 867	-62 357
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	7	2 218 928	0
Sum langsiktig gjeld		2 218 928	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	20 568
Leverandørgjeld		387 200	803 361
Skyldig off. avgifter		815	4 050
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		5 781	9 288
P ³ l ³ pne renter		1 556	0
Annen kortsiktig gjeld		30 355	31 986
Sum kortsiktig gjeld		425 707	869 253
Sum gjeld		2 644 636	869 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 918 503	806 895

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tor Harveland
Styreleder

Arnild G. Ottesen
Styremedlem

Jan Arild Halseth
Styremedlem

Ingbjörg Holmebakken
Styremedlem

Morten Rommetveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	52 031	86 988
Styrehonorar	80 000	64 000
Arbeidsgiveravgift	18 616	21 289
Sum personalkostnader	150 648	172 277

Sameiet har vaktmester på deltid. På grunn av stillingenes styrrelse har sameiet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	83 201	97 083
6390 Andre driftskostnader	735	0
6500 Verktrøy	0	38 504
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	412 233	215 906
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	23 269	18 361
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 714	61 639
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	100 993	101 280
Sum	643 145	532 773

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renovering tak	0,00	861 493
Utvendig maling	0,00	467 562
Sum Renovering/Vedlikehold	0,00	1 329 055

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	336 225	-902 527
Opptak av P n	2 500 000	0
Avdrag p ³ P n	-281 072	0
Endring arbeidskapital	2 555 153	-902 527
Omløpsmidler	2 918 502	806 895
Kortsiktig gjeld	425 707	869 253
Arbeidskapital	2 492 795	-62 358

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, nN ring	-829	33 171	-34 000
Sameiekapital, seksjonseiere	274 696	303 053	-28 357
Sum Egenkapital	273 867	336 224	-62 357

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA
L ³ nenummer:	16367000221
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	6.40 %
Beregnet innfridd:	28.12.2028
Opprinnelig l ³ nebeløp:	2 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	281 072
Opptak i perioden:	2 500 000
L ³ nesaldo 31.12:	2 218 928

Avdelingsregnskap

	Bolig	NØ ring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 917 000	0	1 917 000
Innbetalt felleskostnader NØ ring	0	180 000	180 000
Leieinntekt lokaler	6 561	739	7 300
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	289 152	0	289 152
Lading el-bil	571	64	636
Sum Inntekter	2 213 284	180 804	2 394 088
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	135 387	15 261	150 648
Forretningsførerhonorar	94 374	10 638	105 012
Tilleggstjenester forretningsfører	23 013	2 594	25 607
Revisjonshonorar	8 196	924	9 120
Drift og vedlikehold	577 994	65 151	643 145
TV og/eller internett	295 228	0	295 228
Forsikringer	220 695	24 876	245 571
Kommunale avgifter	297 037	0	297 037
Energi/strøm	201 859	22 753	224 612
Administrasjonskostnader	22 163	1 747	23 910
Sum kostnader	1 875 947	143 944	2 019 890
Driftsresultat	337 337	36 860	374 197
Finansielle poster			
Renteinntekter	56 940	6 418	63 359
Rentekostnader	91 224	10 107	101 332
Netto finanskostnader	34 284	3 689	37 973
Resultat	303 053	33 171	336 225

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fredtunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fredtunet

Styreleder	Tor Harveland (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Arnhild G Ottesen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Jan Arild Halseth (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Morten Rommetveit (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Ingbjørg Holmebakken (sign.)	22.03.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Fredtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnr: ZHX08-GPEGB-HFOTK-DM60C-Y8JAA-H4J0X



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 09:11:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZHX08-GPEGB-HFOTK-DIM60C-Y8JAA-H4J0X

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Fredtunet

Sameiet Fredtunet ligger i Sola kommune og består av 64 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 984357877.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Tor Harveland
Styremedlem, Morten Rommetveit
Styremedlem, Arnhild G Ottesen
Styremedlem, Ingbjörg Holmebakken
Styremedlem, Jan Arild Halseth

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkosomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter. Protokoll/referat fra møtene er lagt i Bate-portalen.

Arrangementer:

- Sosial samling for beboerne i Bestastuå arrangeres i regelen den første mandagen i måneden. Arrangementet kunngjøres med oppslag på dør inn til Bestastuå. Informasjon, bingo, loddsalg, kaffekos mm.
- Julebord for beboerne i desember 2023
- Dugnad på felles uteareal juni 2023. Felling og beskjæring av trær og busker, luking og rydding av bed og kanter, samt bort-kjøring av hageavfall. Kaffe og noe godt å bite i etter endt dugnad. Godt oppmøte.

Vedlikehold/Oppgradering:

- Resterende utvendig maling fullført
- Gang inn til garasje malt og nytt gulvbelegg lagt
- Utelys på gateplan skifta til led-lys
- Bestastuå har fått ny varmtvannstank, nytt blandebatteri og aqua-alarm
- Avtale med Øglænd hageanlegg om klipp av hekker
- Vannlekkasje 4. etasje i D-blokka utbedret. Forsikrings sak.
- Dør inn til en leilighet i D-blokka skifta. Forsikrings sak
- Ødelagte trafo på ringeklokker utbedra
- Inngått avtale med rengjøringsfirma om rengjøring i Bestastuå, bod og gang inn til garasje. (Hittil har det vært gjort på frivillig basis)
- Malt opp felt på ute-parkering

Høringssvar:

Styret har gitt høringssvar til Sola kommune på Reguleringsendring av plan 0442 Sola sentrum.

Styrets planer fremover

Vedlikehold/oppgradering:

- Renovering taket på B-blokka
- Skifte av garasjeport
- Ferdig installert opplegg for el-bil-lading

Arrangementer for beboerne:

- Fortsette med dagens samlinger i Bestastua
- Organisere dugnad

Utleie

Styret ønsker en bedre oversikt over utleide leiligheter. Vi ber derfor alle eiere som leirer ut om å gå lage seg en brukerprofil på "Min siden" hos Bate, og registrere leietakere (navn, kontaktinfo og leieperiode). Ta kontakt med kundesenteret hos Bate om du trenger hjelp til å laget brukerprofil. Tfn til kundesenter er 51849500.

Forsikringsavtale

Sameiet Fredtunet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002020616.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2024

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredtunet onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - BESTASTUÅ.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tor Harveland ble valgt til møteleder.
Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Joar Skorpe (Tanken Eiendom AS) ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 36 boligseksjoner + Tanken Eiendom AS (næring) som representerer 6 stemmer og innlevert 5 godkjente fullmakter.
Totalt 47 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Revidere vedtekter §8-1 (avsnitt 1 og 2) Styret - sammensetning

Dagens tekst i avsnitt 1:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer.

Dagens tekst i avsnitt 2:

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

Styrets forslag til vedtak i avsnitt 1:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og et varamedlem.

Styrets forslag til vedtak i avsnitt 2:

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for et år. Alle kan gjenvelges.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Gitle Hansen er forespurt. Han har sagt seg villig til å være leder i to år

Vedtak:

Gitle Hansen ble valgt til leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år

Morten Rommetveit er forespurt og har sagt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Varamedlem velges på årsmøtet.

Vedtak:

Morten Rommetveit ble valgt til styremedlem for 2 år.

Reidun Harveland ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Gitle Hansen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Morten Rommetveit - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Arnhild G Ottesen - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Jan Arild Halseth - valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Reidun Harveland - valgt for 1 år i 2024

6.3 Valg av valgkomité

Ingbjørg Holmebakken og Bjørn Johnsen er forespurt og har sagt seg villig.

Vedtak:

Ingbjørg Holmebakken og Bjørn Johnsen utgjør boligselskapets valgkomité.

Sola, 24. april 2024

Tor Hurland

Joar Skorge

Inger Bergeland

Nabolagsprofil

Fredtunvegen 14 - Nabolaget Solakrossen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Sande terrasse Linje 7, 41, 42, X50, 58, X77, N86	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	8 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 7.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 12.4 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	5 min 0.3 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 527 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	21 min 1.5 km
Jåttå videregående skole	10 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

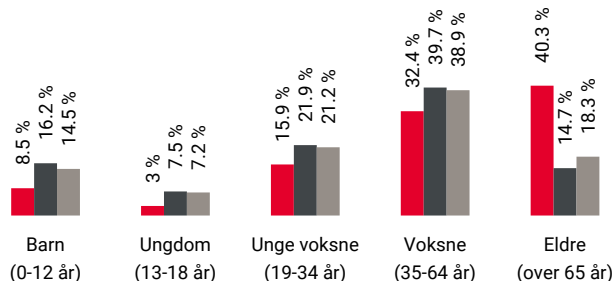
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Sande barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.6 km
Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km


Dagligvare


Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Extra Sola Post i butikk	7 min 0.5 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering
Lett 90/100



 Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

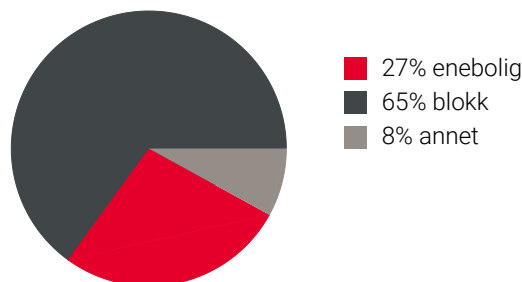
 Skadberg skole - ballbane 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Sola sandhåndballbane 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Vår Energi Arena Forus 5 min 

 Toppform treningssenter 7 min 

Boligmasse

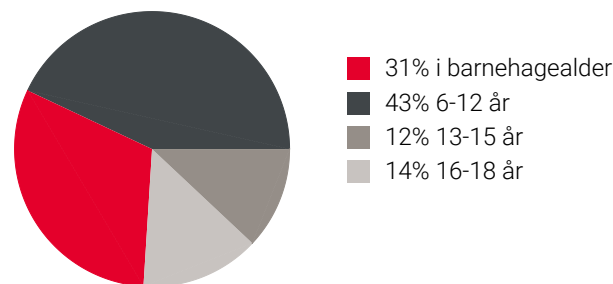


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 7 min 

 Boots apotek Sola 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

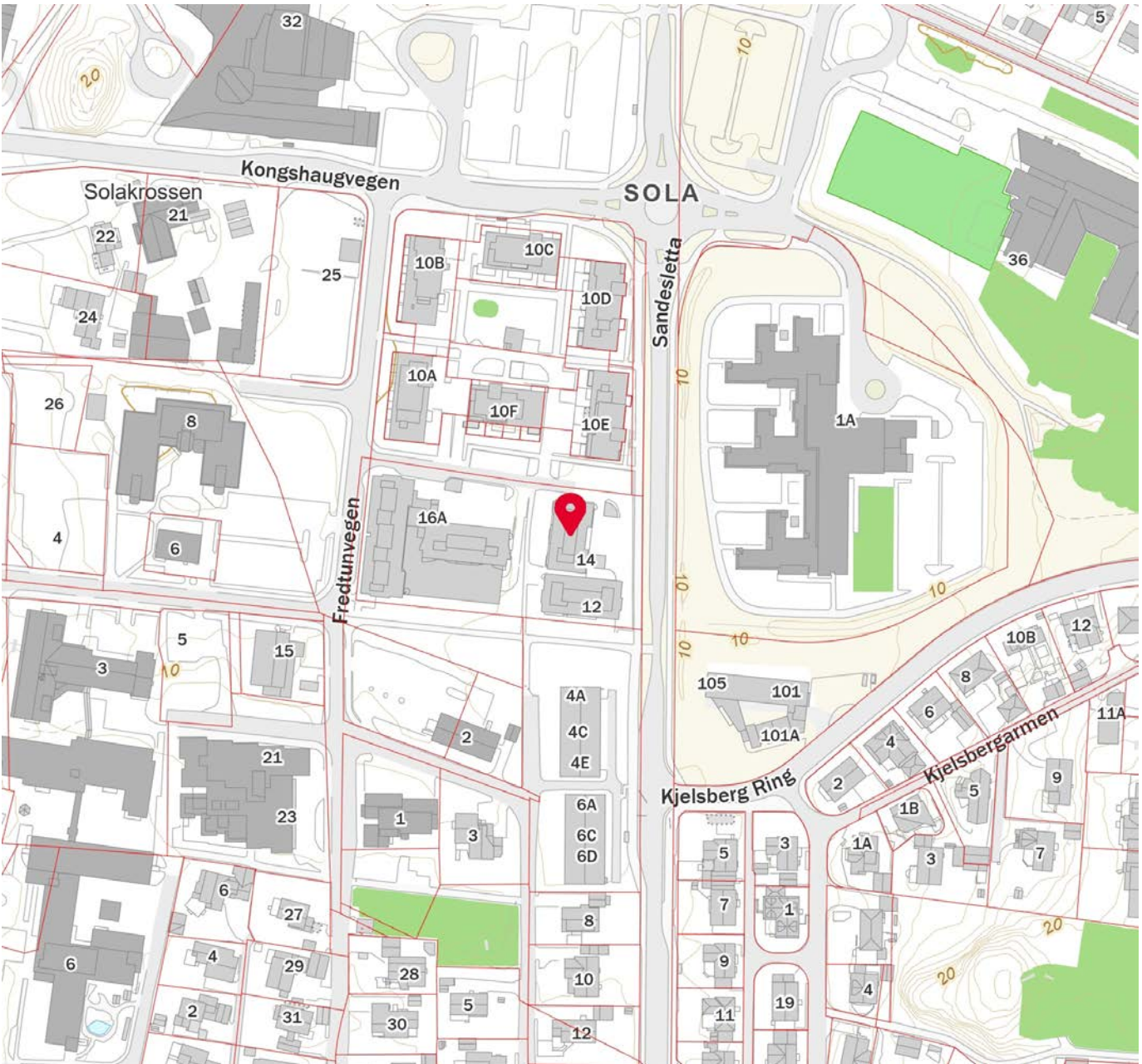
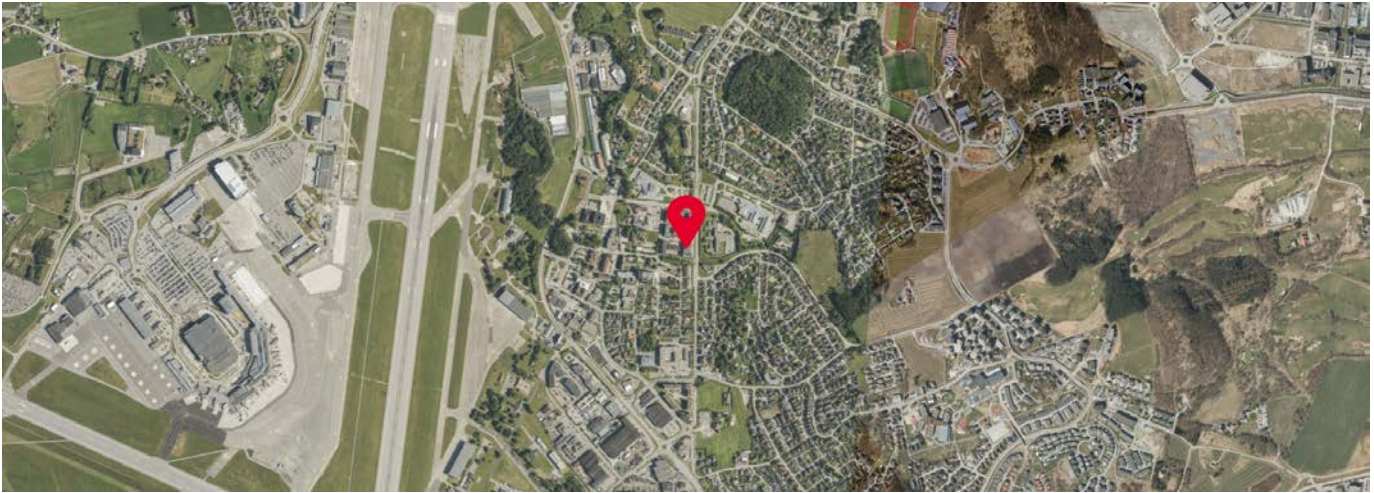



0% 61%

 Solakrossen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 salgsoppgraden. 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fredtunvegen 14
4050 SOLAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar StokkaTelefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre