SØLYSTTUNET 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Info fra forretningsfører
Regulering
Seksjonering
Tegninger
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sølysttunet 18, 4077 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 1024, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22293-1108 **Referansenummer:** MP6038

Autorisert foretak: J-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johansen **Vår ref:**

B
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

J-Takst AS

J-Takst AS ble grunnlagt i 2023 av takstingeniør Ole Johansen, med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Rogaland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Takstingeniør Ole Johansen har over 15 års erfaring fra byggebransjen, er tømrermester og sertifisert takstingeniør i Norsk takst.

Har du spørsmål angående denne taksten, ta kontakt på telefon 978 78 295 eller på e-post: Ole@j-takst.no



Rapportansvarlig

Ole Johansen

Uavhengig Takstingeniør

ole@j-takst.no

978 78 295

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2021.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje og konstruksjon/utførelse.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløpsrør og beslag av aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående bordkledning.
Fasaden har også fasadeplater.
Takkonstruksjonen av kompakt tak.
Bygningen har vinduer av tre med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.
Altan i 2.etasje på ca 15m2.
Altanen har:
- Terrassebord av tre.
- Rekkverk i tre med liggende kledning.
- Rekkverk har en høyde på 100cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet på tv-vegg i loftstue og malte plater på resterende vegger.
Innvendige tak har malte plater.

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

Gulvet er kontrollert ved bruk av laser, gulvet er kontrollert på minimum 5 punkter i minimum 2 rom i vær etasje, største registrerte planavvik er på 9mm i en avstand på 3m på gulv i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dersom man legger nytt gulv på ujevnt undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet
eventuelle ujevnheter på mer enn 4 mm over en lengde på 2 m må utjevnes. Det samme gjelder ujevnheter på mer enn 1mm over en lengde på 20 cm.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen har trapp med trinn av eik.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Gulvet er kontrollert ved bruk av laser, det er målt fall på 20mm i en lengde på 2m fra sluk (fall 1:100)
Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er vanskelig å kontrollere av den grunn klemring er helt skjult av fliselim, det er noe synlig membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Vaskerommmet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest og kontrollerklæringer.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger med fuktindikator (Tramex MEX5) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for
baderommet. Gulv måles ikke

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme

Fall på gulv i dusj er målt til 15mm i en avstand på 50 cm.
Det er målt fall på 8mm i en avstand på 80cm (fall 1:100) fall målt fra topp flis ved dør ned til dusjprofil.
Det er målt fall på 10cm fra vask ned mot sluk i en avstand på 160cm.
Terskel er målt til å ha en høyde på 10mm (ikke synlig membran)
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er vanskelig å kontrollere av den grunn klemring er helt skjult av fliselim, det er noe synlig membran under klemring.
Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.
Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest og kontrollerklæringer.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Tramex MEX5) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for

Beskrivelse av eiendommen

baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Induksjonstopp.
- Vinskap.
- Micro
- Komfyrvakt.
- Vannstoppesystem.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.

Romme har:
- Fliser på gulv.
- Malte plater på vegger og tak.
- Vegghengt toalett som er tilkoblet vannstopper.
- Innredning med nedfelt servant.
- Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør av plast.

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.
Boligen har balansert ventilasjon.

Ifølge eier byttes filter en gang årlig i regi av sameiet.

Varmtvannstanken er på 188 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes
hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med
støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst
en sekundær betydning.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med hage, platting av tre og betongheller ved inngangsparti.

Fall på terreng er kun visuelt kontrollert.
Betongheller ved inngangsparti og plen er lagt med fall bort fra bygningen, fall under platting er ikke mulig å kontrollere.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen har godkjente og byggemeldte tegninger, men boligen har enkelte tegningsendringer som ikke er søknadspliktige.

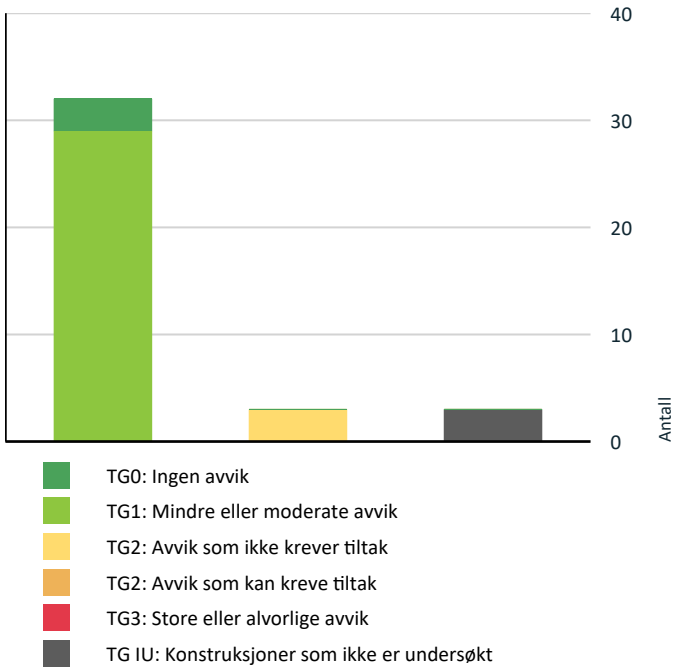
1.Etasje: Kjøkken er flyttet ned mot terrassedør, bod er omgjort til vaskerom og plassert hvor kjøkken opprinnelig var tegnet.

2.Etasje: Hovedsoverom har nå også walk-in closet.
Dør mellom de minste soverom.

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

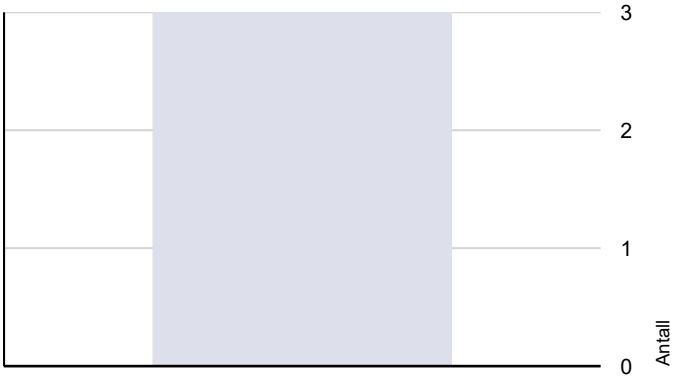
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje/bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

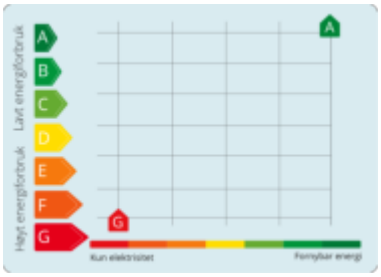
Boligen er energimerket for salg av bolig.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt. Nyere bygg med begrenset behov for foreløpig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag av aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående bordkledning.
Fasaden har også fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse/terreng. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenpåliggende lekter og museband.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksemelbilde på kledning nært terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av kompakt tak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer av tre med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i 2.etasje på ca 15m2.
Altanen har:
- Terrassebord av tre.
- Rekkverk i tre med liggende kledning.
- Rekkverk har en høyde på 100cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet på tv-vegg i loftstue og malte plater på resterende vegger.
Innvendige tak har malte plater.

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

Gulvet er kontrollert ved bruk av laser, gulvet er kontrollert på minimum 5 punkter i minimum 2 rom i vær etasje, største registrerte planavvik er på 9mm i en avstand på 3m på gulv i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dersom man legger nytt gulv på ujevnt undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet
eventuelle ujevnheter på mer enn 4 mm over en lengde på 2 m
må utjevnes. Det samme gjelder ujevnheter på mer enn 1mm over en lengde på 20 cm.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp med trinn av eik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Gulvet er kontrollert ved bruk av laser, det er målt fall på 20mm i en lengde på 2m fra sluk (fall 1:100)
Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er vanskelig å kontrollere av den grunn klemring er helt skjult av fliselim, det er noe synlig membran under klemring.



Sluk på gulv

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommmet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest og kontrollerklæringer.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger med fuktindikator (Tramex MEX5) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for
baderommet. Gulv måles ikke

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme

Fall på gulv i dusj er målt til 15mm i en avstand på 50 cm.
Det er målt fall på 8mm i en avstand på 80cm (fall 1:100) fall målt fra topp flis ved dør ned til dusjprofil.
Det er målt fall på 10cm fra vask ned mot sluk i en avstand på 160cm.
Terskel er målt til å ha en høyde på 10mm (ikke synlig membran)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Terskel i dør er målt til å ha en høyde på 10mm, uten synlig membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres en membranoppkant/tetsjikt ved terskel til dør i en høyde på 15mm fra topp flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er vanskelig å kontrollere av den grunn klemring er helt skjult av fliselim, det er noe synlig membran under klemring.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjvegger/hjørne.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest og kontrollerklæringer.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Tramex MEX5) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Induksjonstopp.
- Vinskap.

- Micro
- Komfyrvakt.
- Vannstoppesystem.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Romme har:
- Fliser på gulv.
- Malte plater på vegger og tak.
- Vegghengt toalett som er tilkoblet vannstopper.
- Innredning med nedfelt servant.
- Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ifølge eier byttes filter en gang årlig i regi av sameiet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 188 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og
anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert.

Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll ved eierskifte av bolig.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst en sekundær betydning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med hage, platting av tre og betongheller ved inngangsparti.

Fall på terreng er kun visuelt kontrollert.
Betongheller ved inngangsparti og plen er lagt med fall bort fra bygningen, fall under platting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

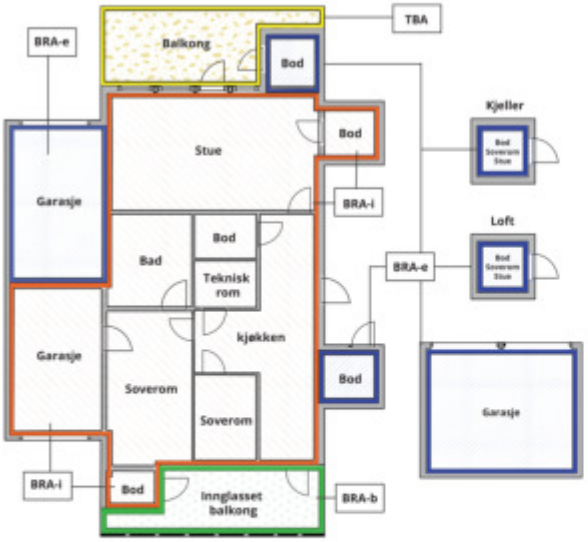
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	75	5		80	15
Etasje 2	64			64	15
SUM	**139**	**5**			**30**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Vaskerom	Bod ute	
Etasje 2	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Walk-in closet, Soverom 3		

Kommentar

TBA medregnet i rapporten:
Altan i 2.Etasje på ca 15m2 med tilkomst loftstue.
Platting i 1.Etasje på ca 15m2 med tilkomst fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen har godkjente og byggemeldte tegninger, men boligen har enkelte tegningsendringer som ikke er søknadspliktige.

1.Etasje: Kjøkken er flyttet ned mot terrassedør, bod er omgjort til vaskerom og plassert hvor kjøkken opprinnelig var tegnet.

2.Etasje: Hovedsoverom har nå også walk-in closet.
Dør mellom de minste soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	139	5

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Ole Johansen	Takstingeniør
	Malene Hassel Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	1024		56	112.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sølysttunet 18

Hjemmelshaver

Bogdanovic Josip Dragan, Sørensen Malene Hassel

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 550 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon fra eier på befaring.	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	Energimerke vedlagt

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

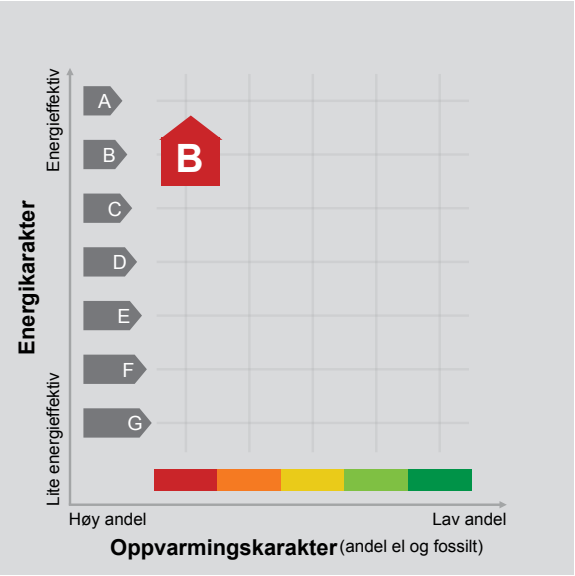
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MP6038

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Sølysttunet 18
Postnummer	4077
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	1024
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300659836
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130295
Dato	03.06.2025



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.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250173

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malene Hassel Sørensen	Josip Dragan Bogdanovic

Gateadresse
Sølysttunet 18

Poststed	Postnr
Hundvåg	4077

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 788290

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301250173

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kom en sprekke i en flis over dørkarmen på badet etter innflytting. Vi reklamerte og veidekke som er utbygger utbedret det raskt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reklamasjons sak som ble utbedret av utbygger (sprukken flis).

Arbeid utført av: Veidekke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taktekkingen løsnet på et hjørne av sportsbod og dette ble rettet av utbygger som reklamasjons sak.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har Zaptec lader på privat garasjeplass i felles garasje.

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

Document reference: 301250173

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taktekkingen løsnet på et hjørne av sportsbod og dette ble rettet av utbygger som reklamasjons sak.
Arbeid utført av	Veidekke

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

Beskrivelse	Det er ikke meldt om økte kostnader pr nå men Stavanger kommune har økt de kommunale kostnadene for vann og avløp som kan påvirke neste års budsjett i sameiet.

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

Document reference: 301250173

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250173

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Hassel Sørensen	890573e6ba7685cd30308a1f0b464e0f9332d482	02.06.2025 19:47:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Josip Dragan Bogdanovic	fe0bce6c13a8eebaeb5aabdf029e8c3a48b26726	02.06.2025 19:48:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250173

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Haferkamp & Partnere AS
Privatmegleren Haferkamp & Partnere v/Julianne Jonassen
Postboks 750 Sentrum, 4005 STAVANGER
E-post: WM120_3006435@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006435/301-25-0173 sølysttunet 18 . Vår ref.: 1794-1-056 Dato: 02.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sølyst Panorama
Organisasjonsnr:	927321793
Seksjonseier:	Bognanovic, Josip Dragan
Medeier:	Sørensen, Malene Hassel
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Sølysttunet 18, 4077 HUNDVÅG
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	51
Bnr.	1024

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 7882900.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

53 gararasjeplasser i eget sameie, Sølyst Garasjesameie. Utbygger eier ikke solgte plasser. Sølyst Garasjesameie sine vedtekter ligger som vedlegg til Sølyst Panorama sine vedtekter. Regnskapet føres som avdelingsregnskap i Sameiet Sølyst Panorama.
Sameiet har en kollektiv avtale om aksesspunkt med Altibox som betales via felleskostnadene.
Avregning på energi/oppvarming vann/varme, en gang pr år (gjelder også ved flytting). Det innbetales a-konto varme/vann gjennom felleskostnadene. Ved flytting avregnes dette først ved årets slutt. Avregning varme/vann ved flytting sendes Overtakelseprotokoll til solystpanorama@styrerommet.no
Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Rekkehus har uteområdet seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Det føres avdelingsregnskap mellom blokk, rekkehus og garasje. Det innbetales a-konto ladestrøm sammen med felleskostnadene tilpasset den enkelte seksjon. Avregnes årlig. Ved flytting avregnes dette først ved årets slutt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 379,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto ladestrøm	282,00	
Felleskostnader Rekke	1 998,00	
Aksesspunkt Rekke	99,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 494,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	36 480,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Magne Amundsen, e-post: solystpanorama@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sølyst Panorama
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, 07.05.21.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 20.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

(1) Sameiets navn er Sameiet Sølyst Panorama.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner, og en underjordisk garasjekjeller med 63 parkeringsplasser og boder, på eiendommen gnr. 51 bnr. 1024 i Stavanger kommune. Av de 63 parkeringsplassene er 51 plasser seksjonert som en næringsseksjon (heretter kalt **Parkeringsseksjonen**), mens 12 parkeringsplasser inngår i sameiets fellesareal.

(2) De 57 boligseksjonene er fordelt på tre blokker og tre kjeder med rekkehus.

De tre blokkene består av henholdsvis 13 boligseksjoner, 12 boligseksjoner og 12 boligseksjoner (heretter i fellesskap benevnt **Blokkleilighetene**).

De tre kjedene med rekkehus består av henholdsvis 5 boligseksjoner, 5 boligseksjoner og 10 boligseksjoner (heretter i fellesskap benevnt **Rekkehusleilighetene**).

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hver bruksenhet kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

(4) Deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) De 12 parkeringsplassene som inngår i sameiets fellesareal, jf. punkt (1) ovenfor, skal benyttes som gjesteparkering.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder utenfor hoveddelen og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

(5) En seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Blokkleilighetene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke også betjener Rekkehusleilighetene (herunder tilkomst til Parkeringsseksjonen – heis og trappeoppgang), og øvrige tekniske anlegg som betjener Blokkleilighetene, samt fellesareal i tilknytning til boder i den underjordiske garasjekjelleren og fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører Blokkleilighetene].

(9) Rekkehusleilighete skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg som betjener Rekkehusleilighetene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører Rekkehusleilighetene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsseksjonen

4-1 Organisering

(1) For Parkeringsseksjonen (snr. 58, Sølyst Garasjesameie, gjelder egne vedtekter/avtale mellom de ideelle eiere i denne. Parkeringsseksjonen består av 51 parkeringsplasser.

(2) Sameiet Sølyst Panorama skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for Parkeringsseksjonen, med mindre Sølyst Garasjesameie velger sitt eget styre.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene kan bare selges eller leies ut til andre sameiere/beboere i sameiet (Sølyst Panorama). Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av Parkeringsseksjonen.

4-4 Felleskostnader

(1) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Parkeringsseksjonen, fordeles mellom eierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- Snørydding/feiing
- Rengjøring av garasjekjeller
- Reparasjon av garasjeport
- Forsikring
- Strøm
- Kjøre- og adkomstarealer
- Tekniske anlegg
- Andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende 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 eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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 til bruksenheten.

(2) 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 karmer,

e) Listverk, skillevegger, tapet,

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater,

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene og alle sedumtak på blokker og rekkehus.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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 annet følger av disse vedtektene, jf. bl.a. dette punkt 6-1 nr. (4) og nr. (5).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

4) Kostnader forbundet med Blokkleilighetene, herunder tak, med unntak av vedlikehold av sedummatter, fasader/yttervegger, balkonger, vinduer, inngangsdører og tekniske anlegg, fellesareal i tilknytning til Blokkleilighetene og fellesareal i tilknytning til boder i underjordisk garasjekjeller, dekkes av og fordeles mellom eierne av Blokkleilighetene.

Kostnadene dekkes av eierne Blokkleilighetene iht. særskilt kostnadsbrøk, der Blokkleilighetenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av Blokkleilighetenes sameiebrøk utgjør nevneren.

(5) Kostnader forbundet med Rekkehusleilighetene, herunder tak, med unntak av vedlikehold av sedummatter, fasader/yttervegger, balkonger, vinduer og inngangsdører, dekkes av og fordeles mellom eierne av Rekkehusleilighetene.

Kostnadene dekkes av eierne Rekkehusleilighetene iht. særskilt kostnadsbrøk, der Rekkehusleilighetenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av Rekkehusleilighetenes sameiebrøk utgjør nevneren.

(6) Kostnader forbundet med parkering i Parkeringsseksjonen (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og teknisk anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass.

(7) Følgende kostnader fordeles etter forbruk;

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

og

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(8) Ved kostnadsfordeling mellom Blokkleilighetene, Rekkehusleilighetene og Parkeringsseksjonen skal det føres avdelingsregnskap.

(9) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

****

Vedlegg 1: Vedtekter for «Sølyst Garasjesameie»

VEDTEKTER

for

SØLYST GARASJESAMEIE

Gnr. 51 bnr. 1024 snr. 58 i Stavanger kommune
Fastsatt av utbygger ved salg av garasjeplasser i prosjektet, tiltredes ved kjøp av p-plass.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sølyst Garasjesameie (**Garasjesameiet**).

§ 2
Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som gnr. 51 bnr. 1024 snr. i Stavanger kommune (**Garasjeeiendommen**).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Sølyst.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av [52] parkeringsandeler.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av én (1) parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Utbygger av Sølyst, Nordr Bolig AS, eier de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Sameiet Sølyst Panorama, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til én (1) parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Sølyst Panorama.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Sameiet Sølyst Panorama uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sølyst/selger sin parkeringsplass.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, **vedlegg 1**. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle; Årsrapport og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Det til enhver tid sittende styret i Sameiet Sølyst Panorama utgjør sameiets styre. Dersom garasjesameiet velger sitt eget styret skal dette bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,

c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
e. Renhold,
f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

Sameiet Sølyst Panorama fører oversikt over inntekter og kostnader knyttet til garasjeeiendommen i eget underregnskap/avdelingsregnskap.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Felleskostnader innbetales til Sameiet Sølyst Panorama. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

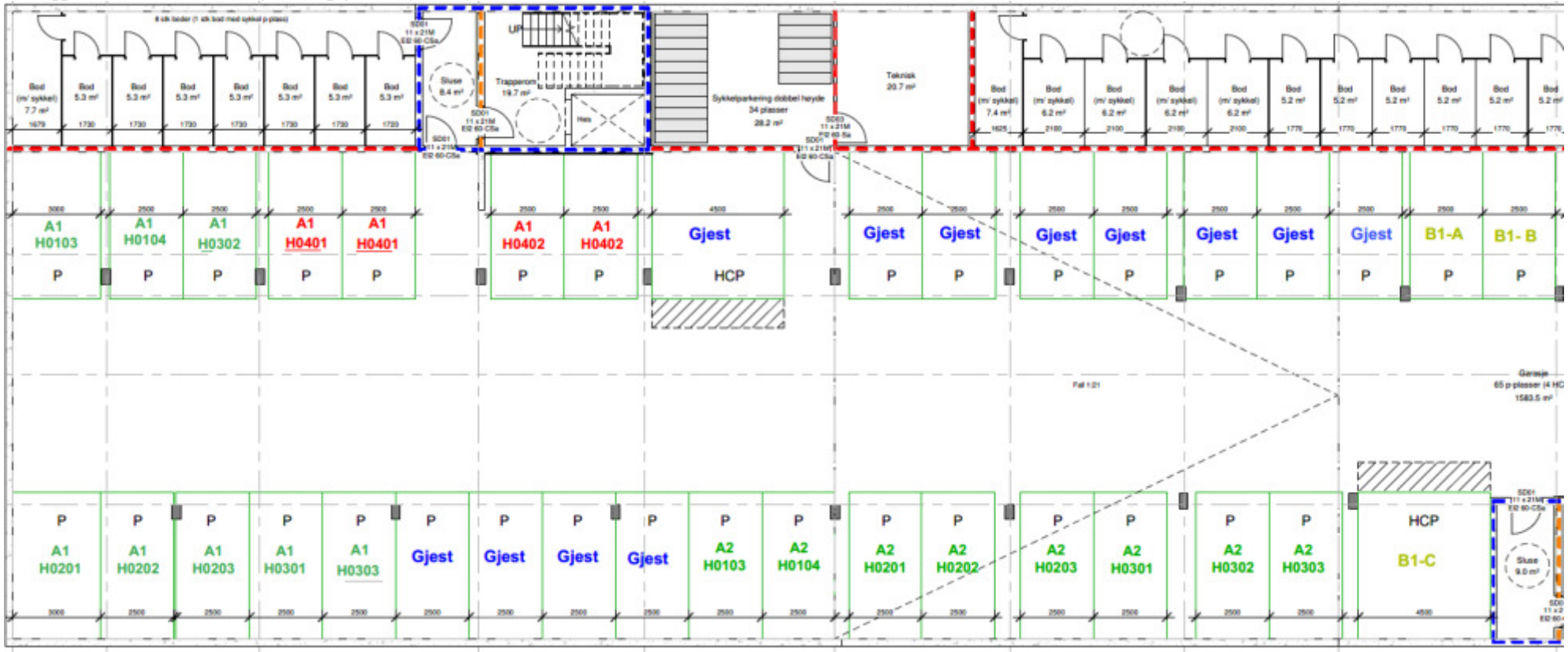
§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

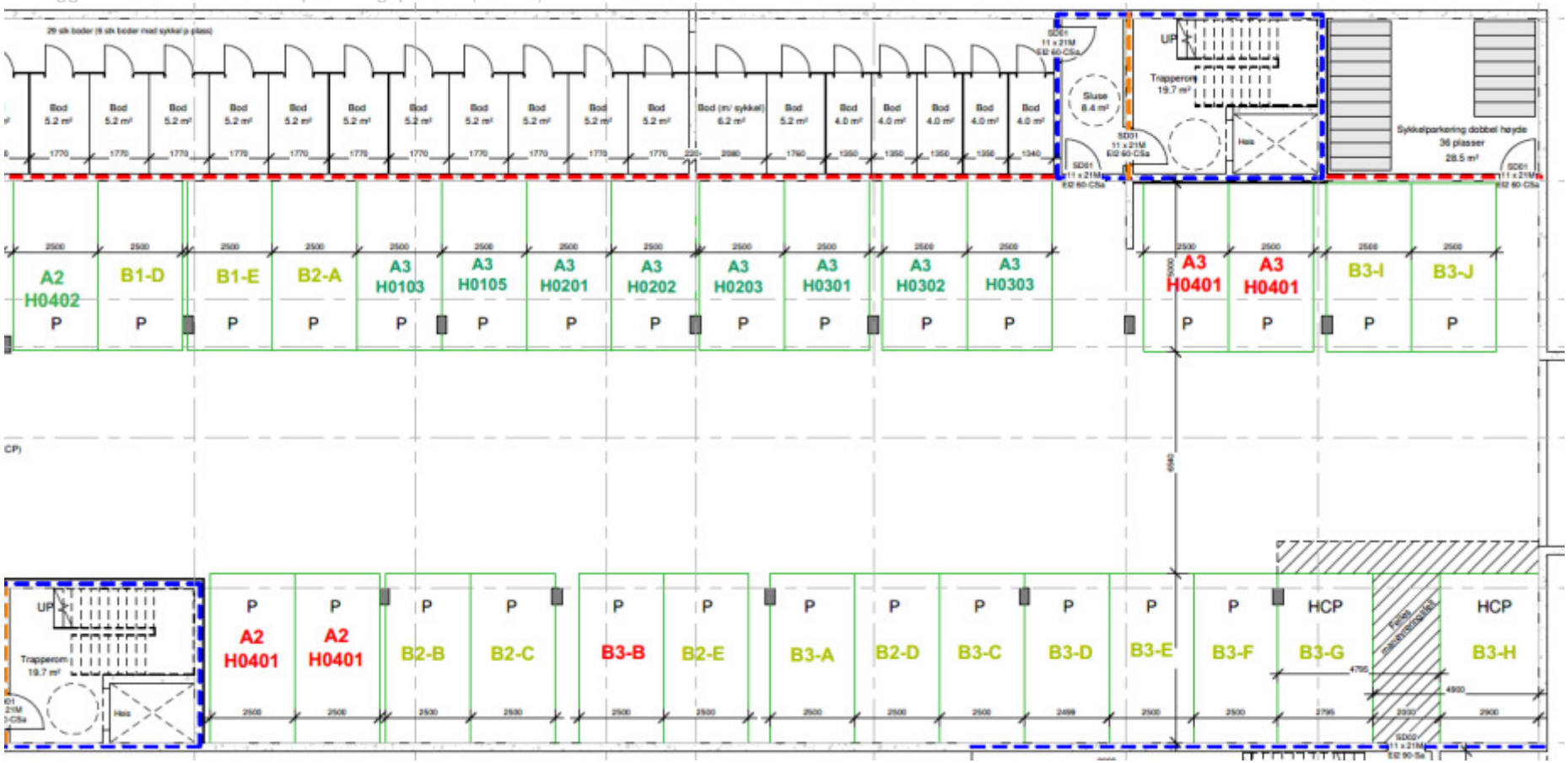
****

Vedlegg 1: Oversikt over tildelte parkeringsplasser

Vedlegg 1: Oversikt over tildelte parkeringsplasser (bilde 1)



Vedlegg 1: Oversikt over tildelte parkeringsplasser (bilde 2)



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØLYST PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Stavanger Seilforening.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om "Sameiermøte" i tilknytning til det formelle årsmøtet
8. Fasadeendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØLYST PANORAMA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magne Amundsen (styreleder)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i Årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmøte - styrets arbeid 2024.pdf
2. 1794 Sameiet Sølyst Panorama årsregnskap 2024.pdf
3. 1794 avdelingsregnskap.pdf
4. 1794 Sameiet Sølyst Panorama revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000,-

Sak 7

Forslag om "Sameiermøte" i tilknytning til det formelle årsmøtet

Forslag fremmet av:
Kristian Lexow

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Kristian Lexow, H0402:

Under det formelle årsmøtet kan det komme opp saker til diskusjon (f.eks. i forbindelse med styrets årsberetning) som årsmøtet av formelle grunner ikke kan behandle fordi saken(e) ikke er meldt innen den formelle fristen.

For at beboerne i sameiet skal kunne gi styret innspill til saker som av formelle grunner ikke kan behandles på årsmøtet, fremmer undertegnede følgende forslag for årsmøtet:

Styrets innstilling
Styret mener det er mer hensiktsmessig å diskutere saker som kommer opp under selve årsmøtet, og foreslår derfor at det utnevnes en referent som får i oppgave å skrive referat fra saker som kommer opp i forbindelse med gjennomgang av årsberetningen og som beboerne mener det er ønskelig at blir fulgt opp fra styrets side.

Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas hhv av styret/årsmøtet.

Forslag til vedtak 1
Styret skal legge til rette for at det i tilknytning til og umiddelbart etter hvert formelle årsmøte avholdes et «Sameiermøte». Styret skal legge til rette for at Sameiermøtet kan ta opp, diskutere og evt. vedta anmodninger til styret om å følge opp saker. Styreleder eller stedfortreder leder Sameiermøtet og har ansvar for at det skrives referat som distribueres til sameiets beboere.

Forslag til vedtak 2
Styret vil sørge for at det føres referat fra årsmøtet over saker som står på sakslisten (i innkallingen) og som eierne ønsker blir fulgt opp fra styrets side. Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas av hhv styret/årsmøtet.

Vedlegg
5. Forslag fra eier.pdf

Sak 8

Fasadeendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi bor i leilighet A1 - 401 og vurderer å sette inn glass i veggen på balkongen mot vest. Det er glass i alle balkongene på blokkene med unntak av toppetasjene. Det er imidlertid glass i rekkverket i toppetasjen i blokk A3.

Da dette vil være en fasade endring må det godkjennes på årsmøtet.

mvh

Arvid og Unni Midthassel

Styrets innstilling
Ved evt godkjennelse fra årsmøtet, er det eier som må søke om offentlig tillatelse og stå for kostnadene forbundet med søkeprosessen og arbeidet. Styret skal fortløpende oppdateres på fremdrift av prosjektet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner at det settes inn glass på 4 m x ca 1 m i rekkverk på balkong mot vest. Det forutsettes at Veidekke utfører arbeidet og at resultatet fremstår identisk med de øvrige balkongene i sameiet. Endringen må muligens også godkjennes av kommunen.

Vedlegg
6. Bilde 1.pdf
7. Bilde 2.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomiteens forslag til styre og valgkomite for 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Sigve Abrahamsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddvar Hausken

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristian Lexow
- Malene Hassel Sørensen
- Øyvind Paust-Andersen

Vedlegg

1. innstilling fra valgkomiteen.pdf

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 møter I 2024. Etter vedtaket på forrige årsmøtet har styret gått over til å benytte Vibbo i sin kommunikasjon med boboerne. I tillegg til å legge ut «Nyheter» på Vibbo er det etablert et system med «Temaer» som medfører at aktuell informasjon forblir tilgjengelig i fremtiden for nye og gamle beboere.

Byggmester og takstmann Harald Forgaard ble engasjert for en gjennomgang av de byggtekniske løsningene for vann/avløp i blokkene og rekkehusene. Styret mottok en rapport som dannet grunnlag for videre reklamasjon overfor Nordr. Det er fortsatt et par punkter som gjenstår å få utbedret.

Styret har i samarbeid med OBOS gjennomført den første avregningen av vann-/varmvann i blokkene. Tilsvarende avregning gjennomføres nå årlig.

Oppfølging av HMS-planen

- Gjennomgang med vaktmestertjenesten (Viden) av hele anlegget innvendig og utvendig inkl. lekeplasser.
- Gjennomført brannøvelse.
- Informasjon til beboerne vedrørende HMS (egenkontroll)

Oppfølging av felles uteanlegg gjennom bevilgninger til vedlikehold og oppgraderinger som hagelaget har stått for gjennomføringen av.

Gjennomført årets «Julesammenkomst» i en opplyst og oppgradert Pergola.

Tatt initiativ overfor kommunen om oppgradering av innkjørselen til garasjeanlegget (beplantning etc), samt fartsreduserende tiltak i området. Vi er i dialog med kommunen både om beplantningen og om fartsdumper i området vårt.

Oppgradert Wifi-dekning for ladestasjonene i garasjeanlegget.

Utarbeidet plan for vedlikehold av utvendige fasader (maling) i 2025 og 2026.

I forbindelse med bytte av leverandør av vaktmestertjenester til Viden har vi nå gått over til å benytte det digitale vedlikeholds- og avvikssystemet deres.

SAMEIET SØLYST PANORAMA
ORG.NR. 927 321 793, KUNDENR. 1794

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 637 738	1 617 381	1 617 000	1 713 000
Ladeinntekter EL-bil		35 416	0	0	0
Andre inntekter	3	4 950	350 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 678 104**	**1 967 381**	**1 617 000**	**1 713 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-13 730	-13 436	-16 215
Styrehonorar	5	-115 000	-95 000	-95 000	-115 000
Avskrivninger		-5 662	-5 662	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-10 500	-10 920
Forretningsførerhonorar		-79 098	-75 223	-79 800	-83 790
Konsulenthonorar	7	-28 208	-62 064	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-376 942	-489 061	-568 000	-550 000
Forsikringer		-266 853	-236 607	-260 300	-292 100
Kommunale avgifter	9	-26 200	-35 504	-37 300	-30 200
Energi/fyring		-32 464	-75 000	-294 600	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 527	-58 139	-47 520	-60 000
Andre driftskostnader	10	-363 845	-282 663	-274 500	-367 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 383 638**	**-1 437 278**	**-1 700 956**	**-1 600 325**
DRIFTSRESULTAT		**294 466**	**530 103**	**-83 956**	**112 675**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 103	39 658	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**90 103**	**39 658**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**384 569**	**569 761**	**-83 956**	**112 675**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		384 569	569 761		

Transaction 09222115557541289744 Signed MA, ADM, MHS, EST

SAMEIET SØLYST PANORAMA
ORG.NR. 927 321 793, KUNDENR. 1794

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		5 665	11 327
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 665**	**11 327**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 226	2 206
Forskuddsbetalte kostnader		49 564	43 331
Andre kortsiktige fordringer	12	6 336	0
Driftskonto OBOS-banken		465 678	450 849
Sparekonto OBOS-banken		52 213	1 582 589
Sparekonto OBOS-banken II		1 866 839	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 444 857**	**2 078 975**
SUM EIENDELER		**2 450 521**	**2 090 302**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 223 730	1 839 160
SUM EGENKAPITAL		**2 223 730**	**1 839 160**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 141	51 939
Leverandørgjeld		88 140	150 015
Energiavregning	13	61 511	49 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**226 792**	**251 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 450 521**	**2 090 302**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 10.03.2025
Styret i Sameiet Sølyst Panorama

Magne Amundsen Ellen Sjørstrøm Tangenes Malene Hassel Sørensen

Arvid Dan Midthassel

Transaction 09222115557541289744 Signed MA, ADM, MHS, EST

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader blokk	943 272
Felleskostnader rekke	426 348
Garasje	200 340
Kabel-tv blokk	32 670
Kabel-tv rekke	23 760
Elbil akonto	11 348
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 637 738**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kabel-tv, gamle krav	4 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 950**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 215**

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

Transaction 09222115557541289744 Signed MA, ADM, MHS, EST

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 115 000.
I tillegg har avtroppende styre og påtroppende styre fått dekket middag for kr 23 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 458
Mestertakst AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 208**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 923
Drift/vedlikehold VVS	-20 126
Drift/vedlikehold elektro	-33 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 361
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 802
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 860
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 097
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-376 942**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-26 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-26 200**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-2 239
Annet driftsmateriale	-15 402
Vaktmestertjenester	-193 740
Renhold ved firmaer	-32 293
Snørydding	-13 638
Gressklipping	-37 500
Andre fremmede tjenester	-8 577
Kontor- og datarekvisita	-2 818
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 000
Andre kontorkostnader	-1 441
Telefon u/mva	-1 604
Gave, ikke fradragsberettiget	-646
Bank- og kortgebyr	-2 985

Transaction 09222115557541289744 Signed MA, ADM, MHS, EST

Velferdskostnader	-25 763
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-363 845**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 250
Renter bank	54 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	20 937
SUM FINANSINNTEKTER	**90 103**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 336
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 336**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-17 865
SUM INNTEKTER	**-17 865**

KOSTNADER

Strøm	30 569
SUM KOSTNADER	**30 569**

Uoppgjorte avregninger	-74 215
SUM ENERGIAVREGNING	**-61 511**

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

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

NOTE: 14
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	01.01.2024	**Endring**	**31.12.2024**
Andel blokk	1 055 041	253 080	1 308 121
Andel rekke	533 070	32 035	565 105
Andel garasje	251 049	99 454	350 503
SUM EGENKAPITAL	**1 839 160**	**384 569**	**2 223 729**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Transaction 09222115557541289744 Signed MA, ADM, MHS, EST

Resultatrapport avdelinger boligselskapt ON desember 2024

Sameiet Sølyst Panorama

	Blokk	Garasje	Rekke	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	975 942	211 688	450 108	1 637 738
LADEPUNKT	0	35 416	0	35 416
ANDRE INNTEKTER	4 950	0	0	4 950
SUM DRIFTSINNTEKTER	**980 892**	**247 104**	**450 108**	**1 678 104**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-9 243	0	-6 972	-16 215
STYREHONORAR	-65 550	0	-49 450	-115 000
AVSKRIVNINGER	-3 227	0	-2 435	-5 662
REVISJONSHONORAR	-4 916	0	-3 709	-8 625
FORR.FØRERHONORAR	-41 922	0	-37 176	-79 098
KONSULENTHONORAR	-12 975	-5 642	-9 591	-28 208
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 936	-62 119	-84 887	-376 942
FORSIKRINGER	-120 036	-25 006	-121 811	-266 853
KOMMUNALE AVGIFTER	-14 845	0	-11 355	-26 200
ENERGI / FYRING	-32 464	0	0	-32 464
KABEL- / TV-ANLEGG	-41 942	0	-22 584	-64 527
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-207 638	-54 884	-101 323	-363 845
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-784 694**	**-147 650**	**-451 293**	**-1 383 638**
DRIFTSRESULTAT:	**196 198**	**99 454**	**-1 185**	**294 466**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	56 883	0	33 220	90 103
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**56 883**	0	**33 220**	**90 103**
RESULTAT	**253 080**	**99 454**	**32 035**	**384 569**

Til årsmøtet i Sameiet Sølyst Panorama 24.april 2025

Sølyst 08.02 2025

Under det formelle årsmøtet kan det komme opp saker til diskusjon (f.eks. i forbindelse med styrets årsberetning) som årsmøtet av formelle grunner ikke kan behandle fordi saken(e) ikke er meldt innen den formelle fristen.

For at beboerne i sameiet skal kunne gi styret innspill til saker som av formelle grunner ikke kan behandles på årsmøtet, fremmer undertegnede følgende forslag for årsmøtet:

Styret skal legge til rette for at det i tiknytning til og umiddelbart etter hvert formelle årsmøte avholdes et «Sameiermøte». Styret skal legge til rette for at Sameiermøtet kan ta opp, diskutere og evt. vedta anmodninger til styret om å følge opp saker. Styreleder eller stedfortreder leder Sameiermøtet og har ansvar for at det skrives referat som distribueres til sameiets beboere.

Med vennlig hilsen
Kristian Lexow

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØLYST PANORAMA

Organisasjonsnummer: 927321793
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Stavanger Seilforening.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Magne Amundsen (styreleder)
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Som protokollvitne er Tore Tangenes foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører. Protokollvitne er Tore Tangenes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om "Sameiermøte" i tilknytning til det formelle årsmøtet

Fremmet av: Kristian Lexow

Forslag fra Kristian Lexow, H0402:

Under det formelle årsmøtet kan det komme opp saker til diskusjon (f.eks. i forbindelse med styrets årsberetning) som årsmøtet av formelle grunner ikke kan behandle fordi saken(e) ikke er meldt innen den formelle fristen.

For at beboerne i sameiet skal kunne gi styret innspill til saker som av formelle grunner ikke kan behandles på årsmøtet, fremmer undertegnede følgende forslag for årsmøtet:

Styrets innstilling
Styret mener det er mer hensiktsmessig å diskutere saker som kommer opp under selve årsmøtet, og foreslår derfor at det utnevnes en referent som får i oppgave å skrive referat fra saker som kommer opp i forbindelse med gjennomgang av årsberetningen og som beboerne mener det er ønskelig at blir fulgt opp fra styrets side.

Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas hhv av styret/årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal legge til rette for at det i tilknytning til og umiddelbart etter hvert formelle årsmøte avholdes et «Sameiermøte». Styret skal legge til rette for at Sameiermøtet kan ta opp, diskutere og evt. vedta anmodninger til styret om å følge opp saker. Styreleder eller stedfortreder leder Sameiermøtet og har ansvar for at det skrives referat som distribueres til sameiets beboere.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret vil sørge for at det føres referat fra årsmøtet over saker som står på sakslisten (i innkallingen) og som eierne ønsker blir fulgt opp fra styrets side. Et beboermøte/sameiemøte er ikke et fora som det er mulig å gjøre vedtak. I et beboermøte kan eierne komme med spørsmål og innspill til styret, men vedtak kan kun gjøres av styret (eller årsmøtet hvis sakens karakter tilsier dette). Vedtektene har klare føringer hvilke saker kan vedtas av hhv styret/årsmøtet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Fasadeendring

Vi bor i leilighet A1 - 401 og vurderer å sette inn glass i veggen på balkongen mot vest. Det er glass i alle balkongene på blokkene med unntak av toppetasjene. Det er imidlertid glass i rekkverket i toppetasjen i blokk A3.

Da dette vil være en fasade endring må det godkjennes på årsmøtet.

mvh

Arvid og Unni Midthassel

Styrets innstilling
Ved evt godkjennelse fra årsmøtet, er det eier som må søke om offentlig tillatelse og stå for kostnadene forbundet med søkeprosessen og arbeidet. Styret skal fortløpende oppdateres på fremdrift av prosjektet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at det settes inn glass på 4 m x ca 1 m i rekkverk på balkong mot vest. Det forutsettes at Veidekke utfører arbeidet og at resultatet fremstår identisk med de øvrige balkongene i sameiet. Endringen må muligens også godkjennes av kommunen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomiteens forslag til styre og valgkomite for 2025

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Sigve Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Tor Sigve Abrahamsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oddvar Hausken

Følgende stilte til valg:
Oddvar Hausken

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:

Kristian Lexow
Øyvind Paust-Andersen
Malene Hassel Sørensen

Følgende stilte til valg:
Kristian Lexow
Øyvind Paust-Andersen
Malene Hassel Sørensen

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Styreperiode
Styreleder	Magne Amundsen	2024 - 2026
Styremedlem	Arvid Dan Midthassel	2024 – 2026
Styremedlem	Ellen Sjørstrøm Tangenes	2024 - 2026
Styremedlem	Tor Sigve Abrahamsen	2025 - 2027
Varamedlem	Oddvar Hausken	2025 - 2026
Valgkomite	Øyvind Paust-Andersen	2025 - 2026
Valgkomite	Kristian Lexow	2025 - 2026
Valgkomite	Malene Hassel Sørensen	2025 - 2026

Protokoll er signert av:

Møteleder: Magne Amundsen /s/

Protokollvitne: Tore Tangenes /s/

REGULERING

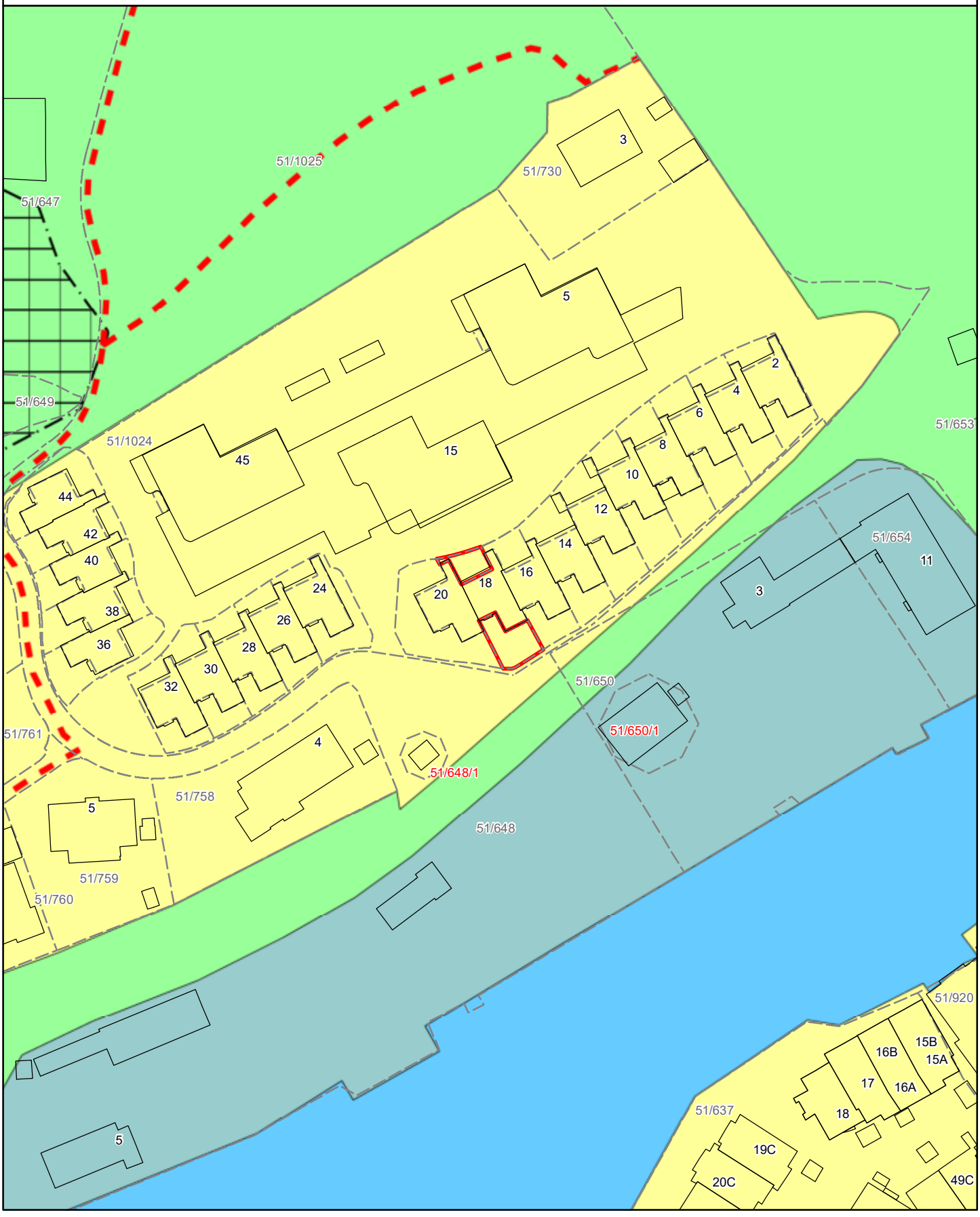
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/1024/0/56
Dato: 2025-06-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



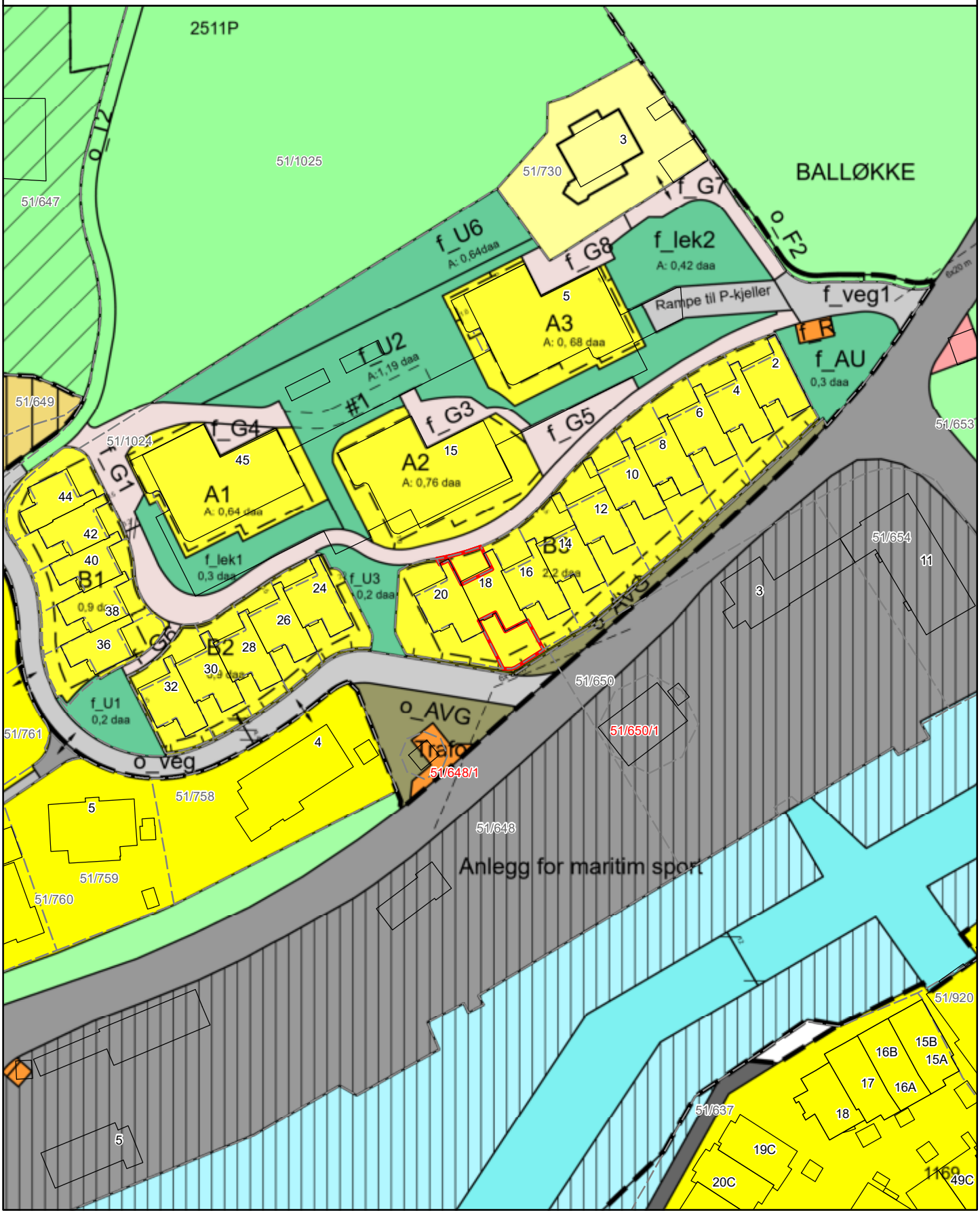
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/1024/0/56
Dato: 2025-06-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2511P
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2017

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/1024/0/56
Dato: 2025-06-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N



SEKSJONERING

21/17572

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613276265
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
936946348	NORDR NORGE AS		Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1103	51	1024

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
640 378
01 JUN 2021
STATENS KARTVERK
Elisabeth Hvidt van Kervel

Tinglyst 01.06.2021
dok.nr. 640 378

21/17572

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 - Kj K7004	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Haver Advokatfirma AS Christer Bjørnevik advokat	817252532		97183520
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Haakon VIIs gate 8	4005	Stavanger	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	51	1024	—

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
4	936 946 348	Nordr Norge AS	1/1
57	936 946 348	Nordr Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
4	B	39	BG
57	B	143	GB
			* ny nevner for alle 58 seksjonene i eiendommen
		Nevner = 6358*	

Dato	Innsenderens underskrift
25.5.-21	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Snr. 4: Telleren endres fra 79 til 39 , som samsvarer med reell størrelse. Det var angitt feil størrelse på seksjoneringstegningen, derfor ble det også ført opp feil teller i seksjoneringsskjemaet. Oppdatert seksjoneringstegning med riktig areal vedlegges.

Snr. 57: Telleren endres fra 141 til 143, som samsvarer med reell størrelse. Reell størrelse på 143 er også angitt på seksjoneringstegningen, men ved en inkurie er det skrevet 141 i seksjoneringsskjemaet.

Nevner i sameiebrøken: som følge av ovennevnte endres sameiebrøkens nevner til 6358. for alle seksjonene i eiendommen.

Reseksjoneringen gjelder utelukkende korrigering av sameiebrøker. Det gjøres ingen fysiske endringer/endringer av bruksenhetene.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☑ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☑ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☑ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☑ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☑ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☑ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☑ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☑ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
25.5.-21	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☑ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Sandnes 25.05.21	Kjersti Alvik Kulleseid	KJERSTI ALVIK KULLESEID
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
57	Sandnes 25.05.21	Kjersti Alvik Kulleseid	KJERSTI ALVIK KULLESEID
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

ikk. full-makt

Dato	Innsenderens underskrift
25.5-21	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☑ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnes 25.05.21	Kjersti Alvik Kulleseid	KJERSTI ALVIK KULLESEID ihf. fullmakt
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1103	Stavanger	51	1024	-	1-58

Dato	Underskrift	Stempel
26.05.2021	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
25.5.-21	

Tinglyst 01.06.2021
dok.nr. 640378

1103 Stavanger gnr. 51 bnr. 1024

Vedlegg 1 av 1 - reseksjonering 26.05.2021



PLAN 1

BRA per Bruksenhet

SEKSJON 1	=	71.8m²
SEKSJON 2	=	31.2m²
SEKSJON 3	=	78.4m²
SEKSJON 4	=	39 m²
SEKSJON 5	=	87m²
TG4	=	7m²



PLAN 2

BRA per Bruksenhet

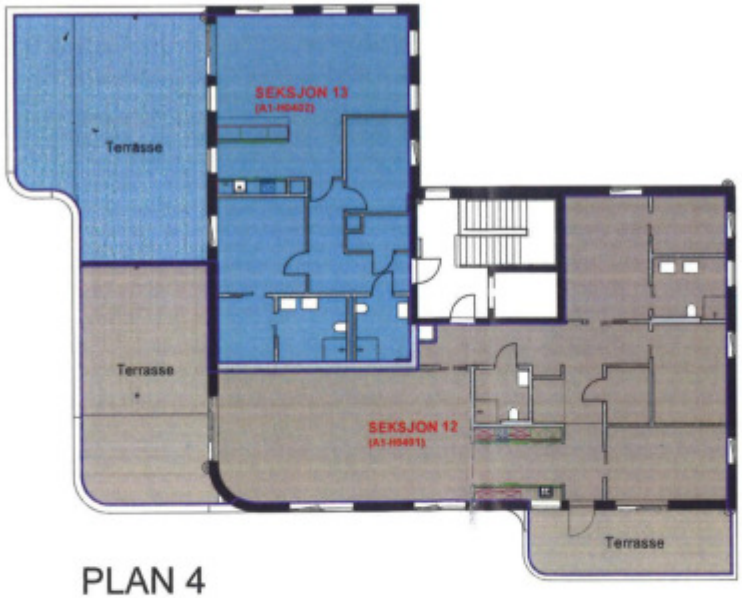
SEKSJON 6	=	111m²
SEKSJON 7	=	121m²
SEKSJON 8	=	92.5m²



PLAN 3

BRA per Bruksenhet

SEKSJON 9	=	111m²
SEKSJON 10	=	121m²
SEKSJON 11	=	92.5m²



PLAN 4

BRA per Bruksenhet

SEKSJON 12	=	149m²
SEKSJON 13	=	98.7m²

Balkong/terrasse inngår ikke i areal

Sølyst A1
SEKJSONERINGSPLANER

1103 Stavanger gnr. ....51..... bnr. ....1024....

Vedlegg ....2.... av ....41....



Snr. 58= 51.9m²

Tsnr. 58= 631.5m²

Sølyst P.kjeller
SEKJSONERINGSPLAN

1103 Stavanger gnr. 51 bnr. 1024

Vedlegg 3 av 41



PLAN 1

BRA per Bruksenhet

SEKSJON 1	=	71.8m²
SEKSJON 2	=	31.2m²
SEKSJON 3	=	78.4m²
SEKSJON 4	=	78.5m²
SEKSJON 5	=	67m²
TG4	=	7m²



PLAN 2

BRA per Bruksenhet

SEKSJON 6	=	111m²
SEKSJON 7	=	121m²
SEKSJON 8	=	92.5m²



PLAN 3

BRA per Bruksenhet

SEKSJON 9	=	111m²
SEKSJON 10	=	121m²
SEKSJON 11	=	92.5m²



PLAN 4

BRA per Bruksenhet

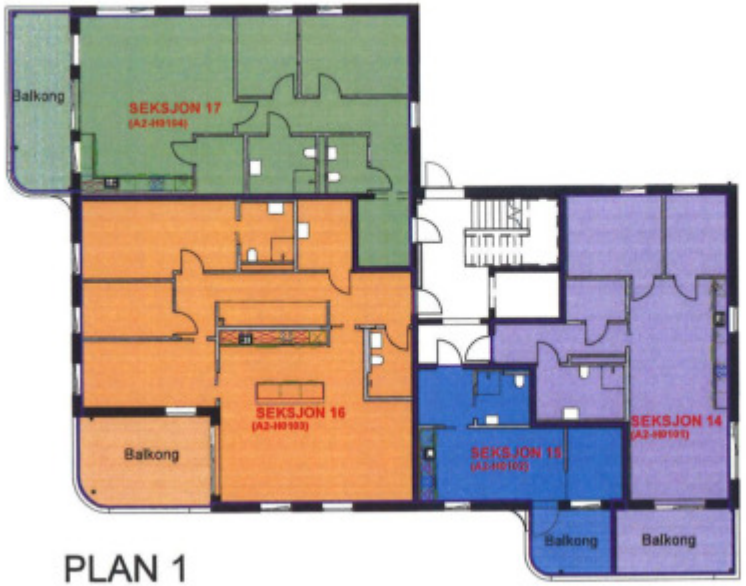
SEKSJON 12	=	149m²
SEKSJON 13	=	98.7m²

Balkong/terrasse inngår ikke i areal

Sølyst A1
SEKJSONERINGSPLANER

1103 Stavanger gnr. 51 bnr. 1024

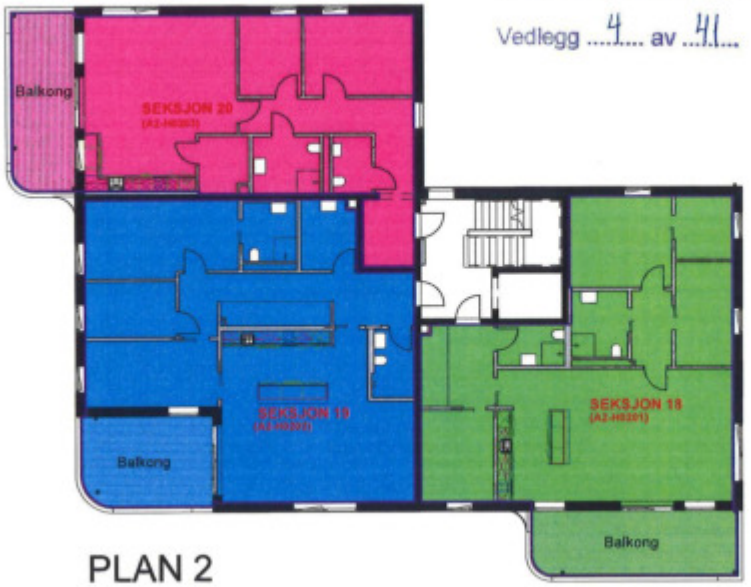
Vedlegg 4 av 41



PLAN 1

BRA per Seksjon

SEKSJON 14 =	71.8m²
SEKSJON 15 =	31.3m²
SEKSJON 16 =	121.1m²
SEKSJON 17 =	92.4m²



PLAN 2

BRA per Seksjon

SEKSJON 18 =	111.2m²
SEKSJON 19 =	121.1m²
SEKSJON 20 =	92.4m²



PLAN 3

BRA per Seksjon

SEKSJON 21 =	111.2m²
SEKSJON 22 =	121.1m²
SEKSJON 23 =	92.4m²



PLAN 4

BRA per Seksjon

SEKSJON 24 =	149m²
SEKSJON 25 =	99.8m²

Balkong/terrasse inngår ikke i areal

Sølyst A2
SEKJSONERINGSPLANER

1103 Stavanger gnr. ....51..... bnr. ....1024....

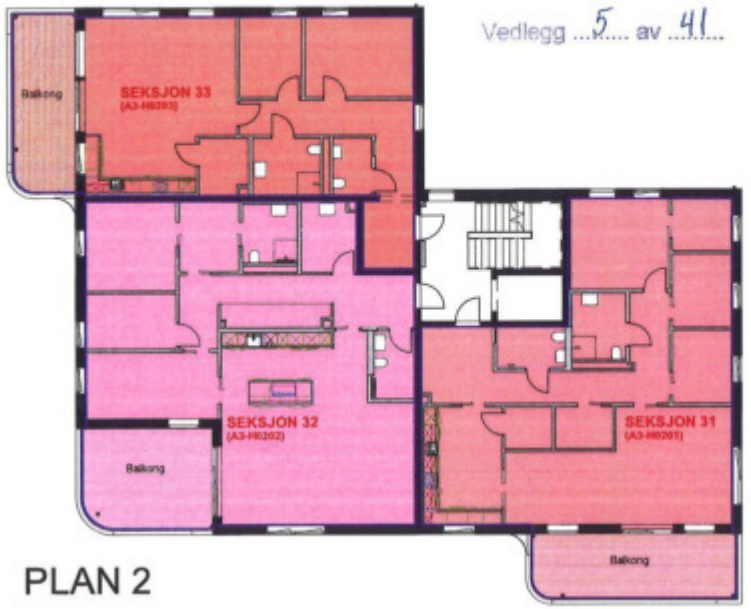
Vedlegg ....5.... av ....41....



BRA per Seksjon

SEKSJON 26 =		75.3m²
SEKSJON 27 =		37.0m²
SEKSJON 28 =		86.3m²
SEKSJON 29 =		39.0m²
SEKSJON 30 =		87.0m²
TG29	=	7.0m²

PLAN 1



BRA per Seksjon

SEKSJON 31 =		120.3m²
SEKSJON 32 =		129.2m²
SEKSJON 33 =		92.4m²

PLAN 2



BRA per Seksjon

SEKSJON 34 =		120.3m²
SEKSJON 35 =		129.2m²
SEKSJON 36 =		92.4m²

PLAN 3



BRA per Seksjon

SEKSJON 37 =		149.4m²

PLAN 4

Sølyst A3
SEKJSONERINGSPLANER

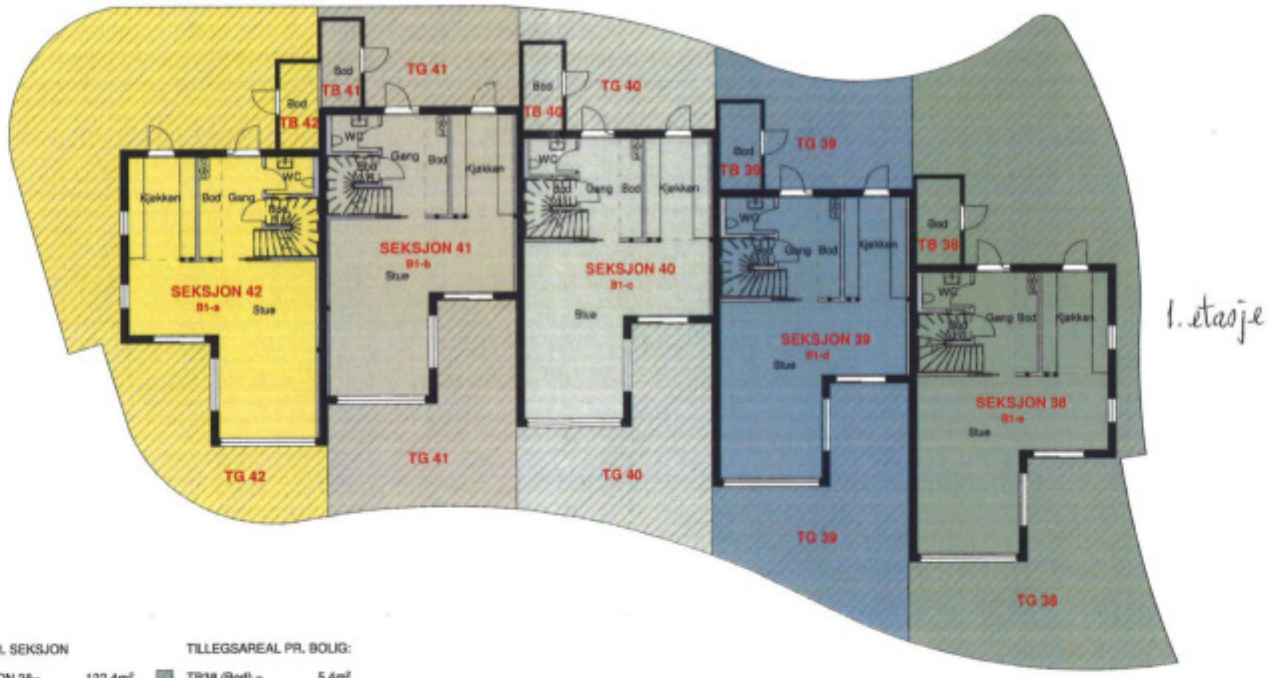
Balkong/terrasse inngår ikke i areal

1103 Stavanger gnr. 51 bnr. 1024

Vedlegg 6 av 41



2. etasje



1. etasje

BRA PR. SEKSJON		TILLEGGSAREAL PR. BOLIG:	
SEKSJON 38=	122.4m²	TB38 (Bod) =	5.4m²
		TG38 (Utendørs)=	119.0m²
SEKSJON 39=	122.4m²	TB39 (Bod)=	5.0m²
		TG39 (utendørs)=	72.9m²
SEKSJON 40=	122.4m²	TB40 (Bod)=	5.0m²
		TG40 utendørs)=	66.7m²
SEKSJON 41=	122.4m²	TB41 (bod)=	5.0m²
		TG41 (utendørs)=	64.8m²
SEKSJON 42=	122.4m²	TB42 (bod)=	5.0m²
		TG42 (Utendørs)=	109.2m²

TB= Tilleggsareal i byggning
TG= Tilleggsareal i grunn

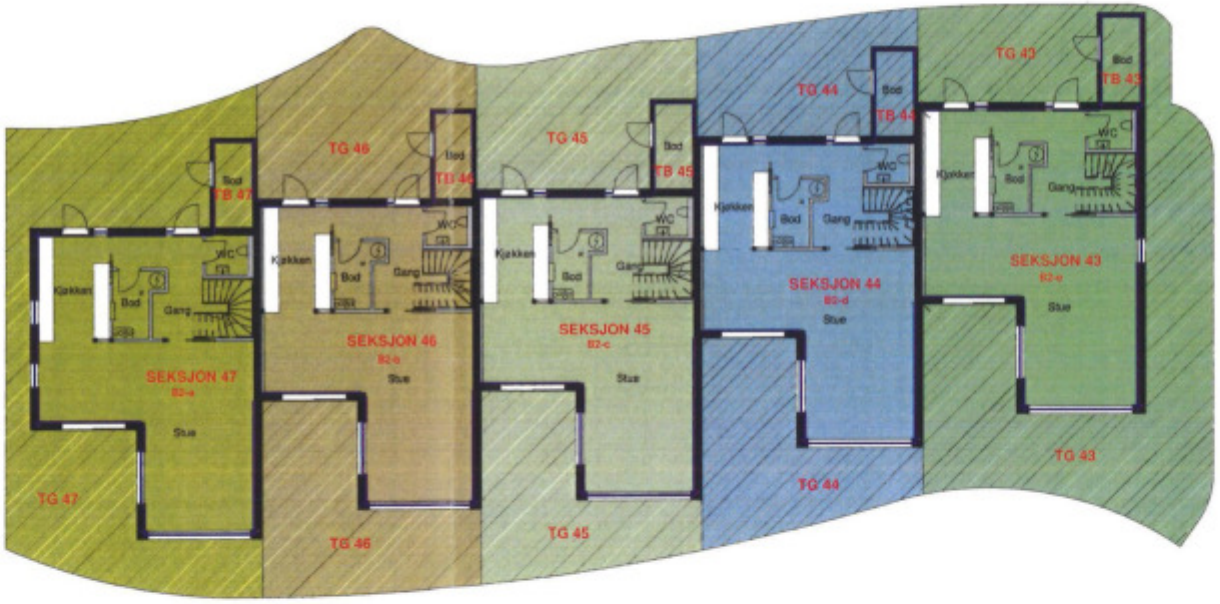
Sølyst B1
SEKJSONERINGSPLANER



2. etasje

1103 Stavanger gnr. 51 bnr. 1024

Vedlegg 7 av 41



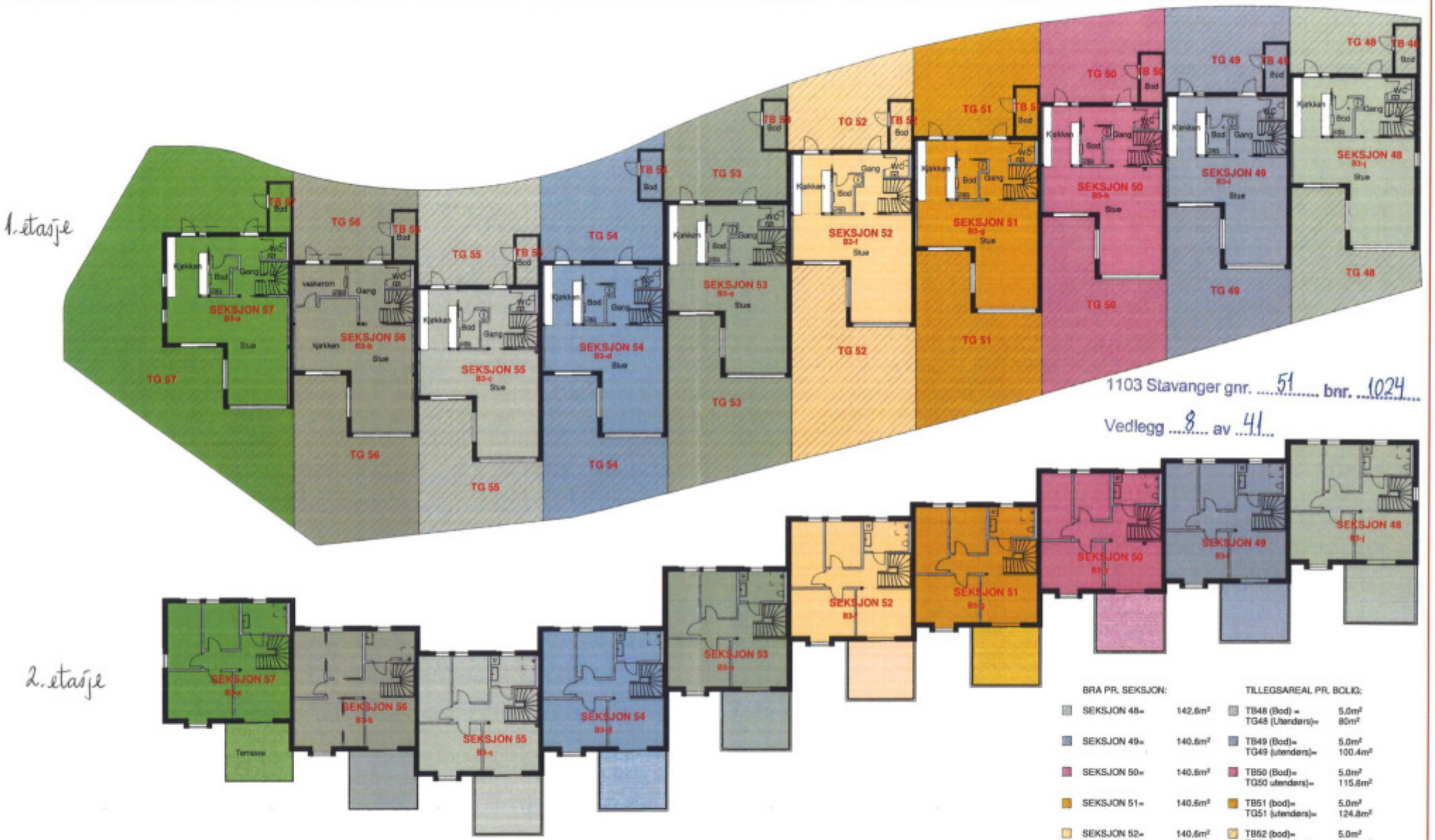
1. etasje

BRA PR. SEKSJON:		TILLEGSAREAL PR. BOLIG:	
SEKSJON 43=	142.6m²	TB43 (Bod) =	5.0m²
		TG43 (Utendørs)=	114.0m²
SEKSJON 44=	140.6m²	TB44 (Bod)=	5.0m²
		TG44 (utendørs)=	71.2m²
SEKSJON 45=	140.6m²	TB45 (Bod)=	5.0m²
		TG45 utendørs)=	76.2m²
SEKSJON 46=	140.6m²	TB46 (bod)=	5.0m²
		TG46 (utendørs)=	83.7m²
SEKSJON 47=	143m²	TB47 (bod)=	5.0m²
		TG47 (utendørs)=	80.5m²

TB= Tilleggsareal i byggning
TG= Tilleggsareal i grunn

Sølyst B2
SEKJSONERINGSPLANER

Rev 1. 09.03.21 Grense uteareal endret ved bod



1103 Stavanger gnr. 51 bnr. 1024

Vedlegg 8 av 41

BRA PR. SEKSJON:		TILLEGGSAREAL PR. BOLIG:	
SEKSJON 48=	142.6m²	TB48 (Bod) = 5.0m² TG48 (Utendørs)= 80m²	
SEKSJON 49=	140.6m²	TB49 (Bod)= 5.0m² TG49 (utendørs)= 100.4m²	
SEKSJON 50=	140.6m²	TB50 (Bod)= 5.0m² TG50 utendørs)= 115.6m²	
SEKSJON 51=	140.6m²	TB51 (bod)= 5.0m² TG51 (utendørs)= 124.8m²	
SEKSJON 52=	140.6m²	TB52 (bod)= 5.0m² TG52 (utendørs)= 126.8m²	
SEKSJON 53=	140.6m²	TB53 (Bod) = 5.0m² TG53 (Utendørs)= 119.9m²	
SEKSJON 54=	140.6m²	TB54 (Bod)= 5.0m² TG54 (utendørs)= 108.3m²	
SEKSJON 55=	140.6m²	TB55 (Bod)= 5.0m² TG55 utendørs)= 102.7m²	
SEKSJON 56=	140.6m²	TB56 (bod)= 5.0m² TG56 (utendørs)= 111.8m²	
SEKSJON 57=	143m²	TB57 (bod)= 5.0m² TG57 (utendørs)= 184.9m²	

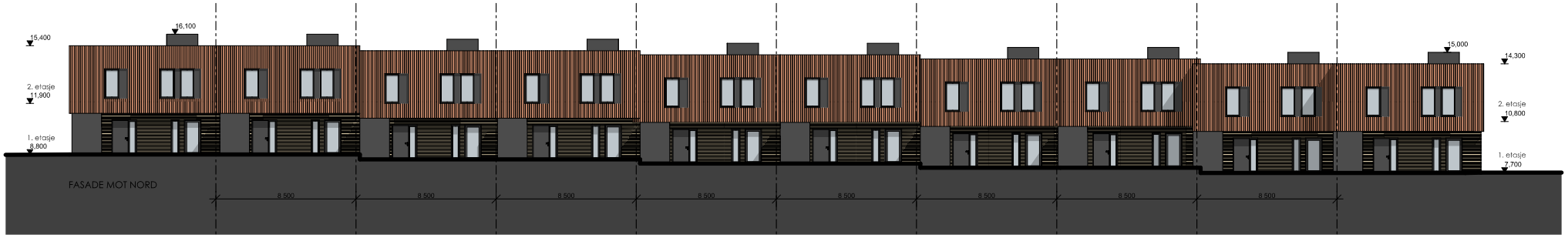
TB= Tilleggsareal i byggning
TG= Tilleggsareal i grunn

Sølyst B3
SEKSJONERINGSPLANER

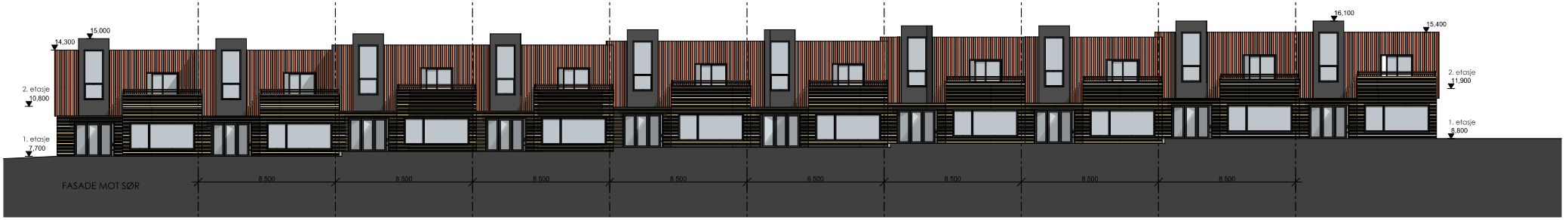
TEGNINGER

BIM Server: MM2D-BIM-STAVANGER - BIM Server 19/Boliger/61429 Sølyst

Plottet 20.09.2018 av mm156



1:250



1:250

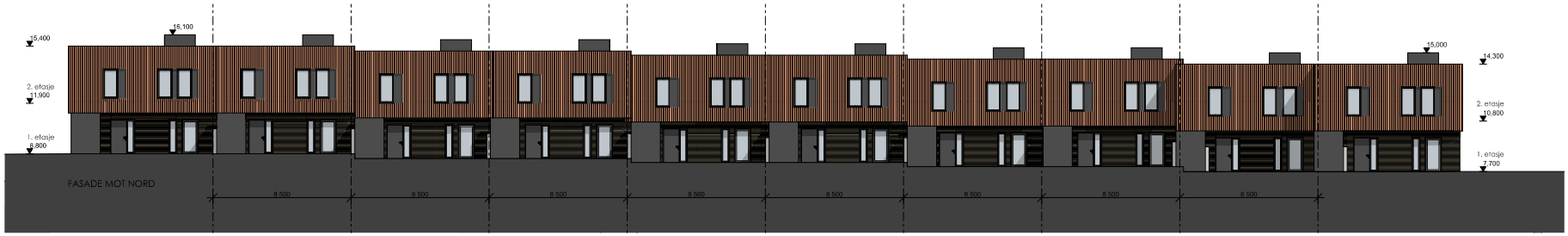




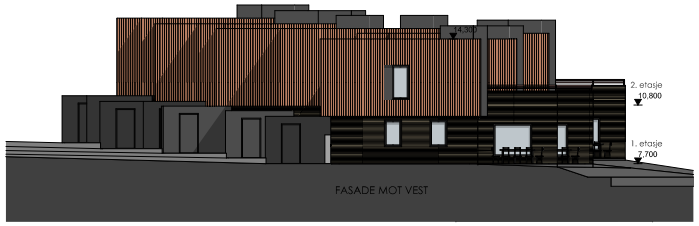
Sølyst	Nabovarsel	Fasade B3	1:250, 1:200	(A3)	20.09.2018	**LINK** ARKITEKTUR



Fasade rekkehus B3 mot sør



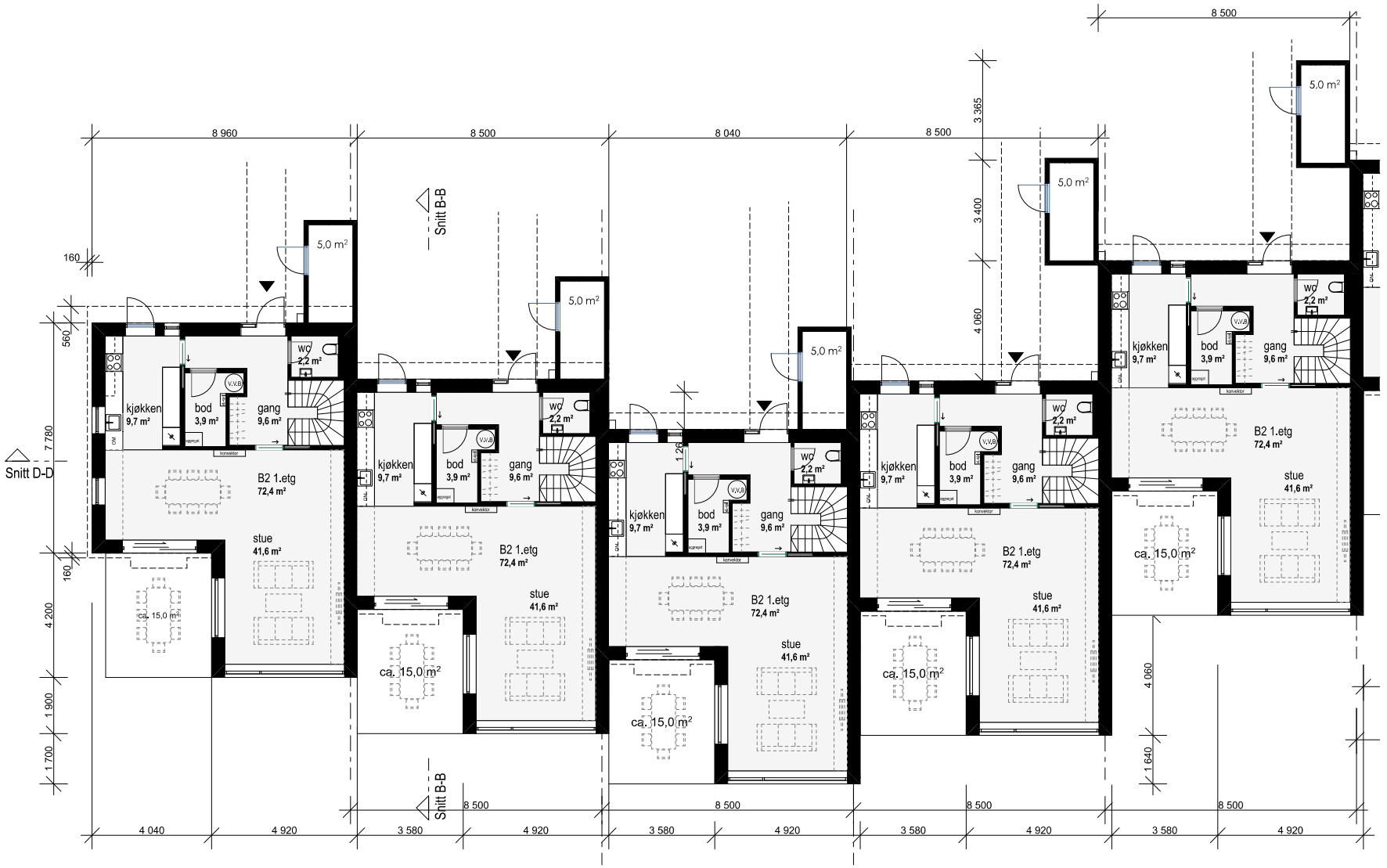
Fasade rekkehus B3 mot nord



Fasade rekkehus B3 mot vest

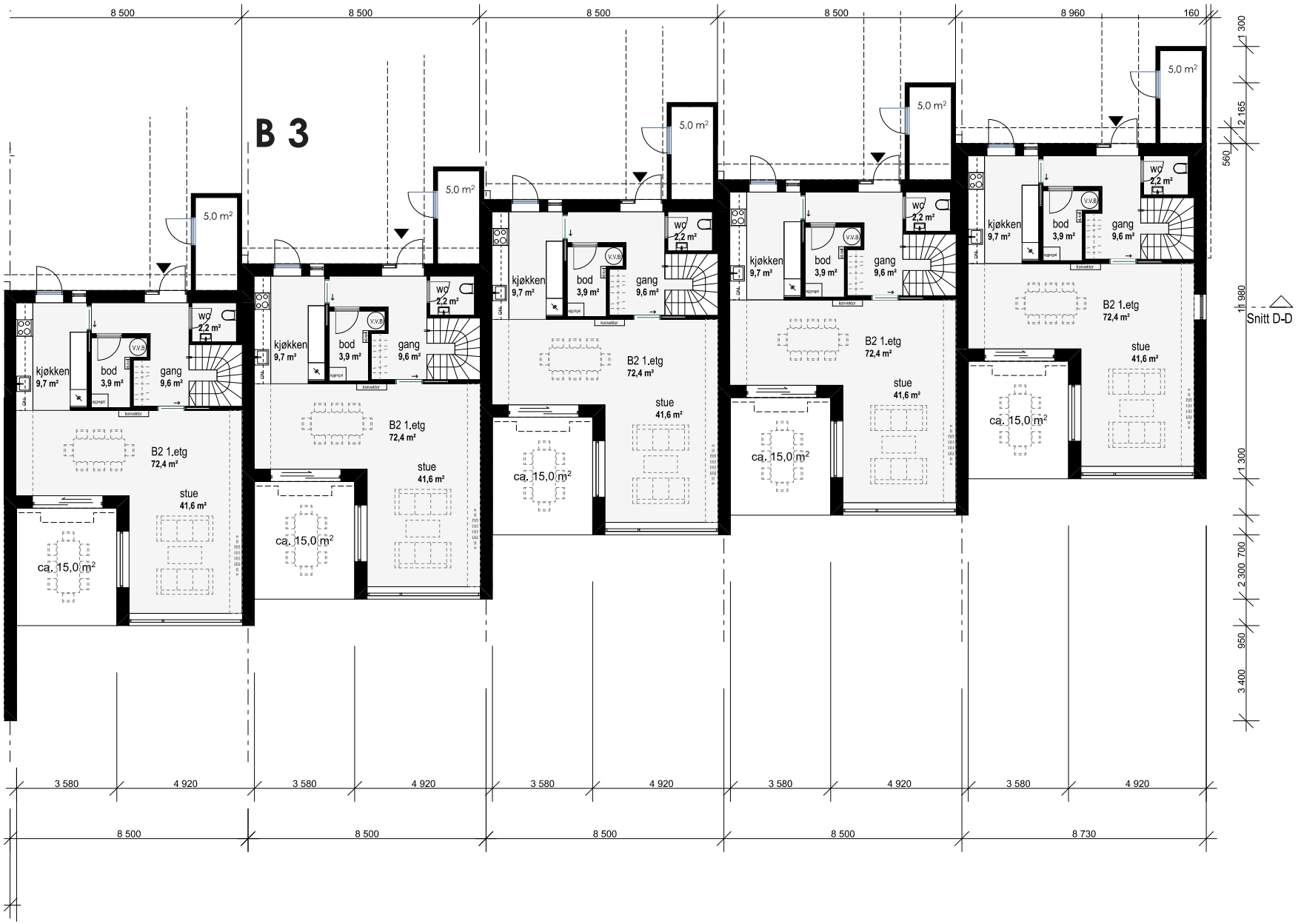


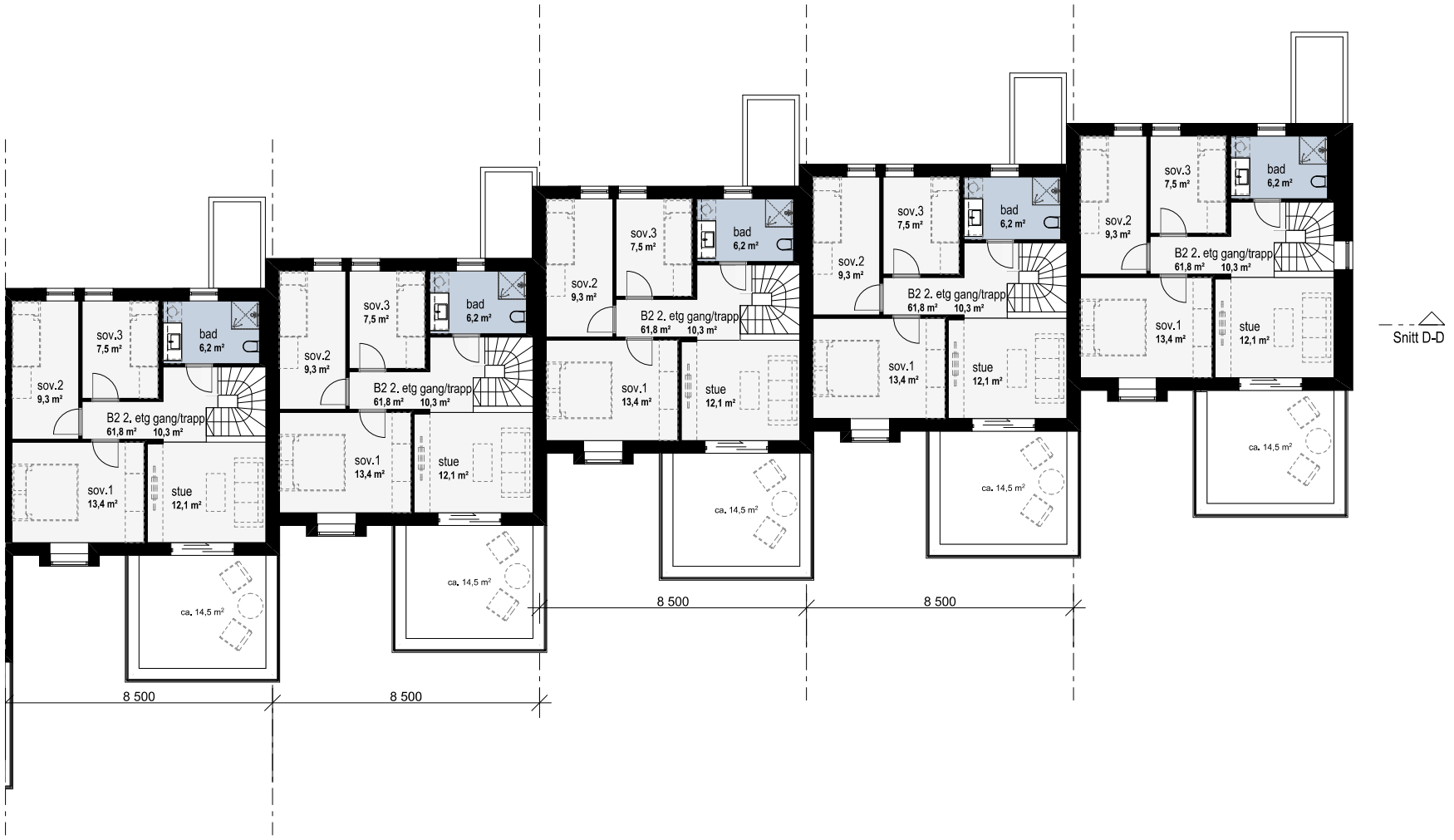
Fasade rekkehus B3 mot øst

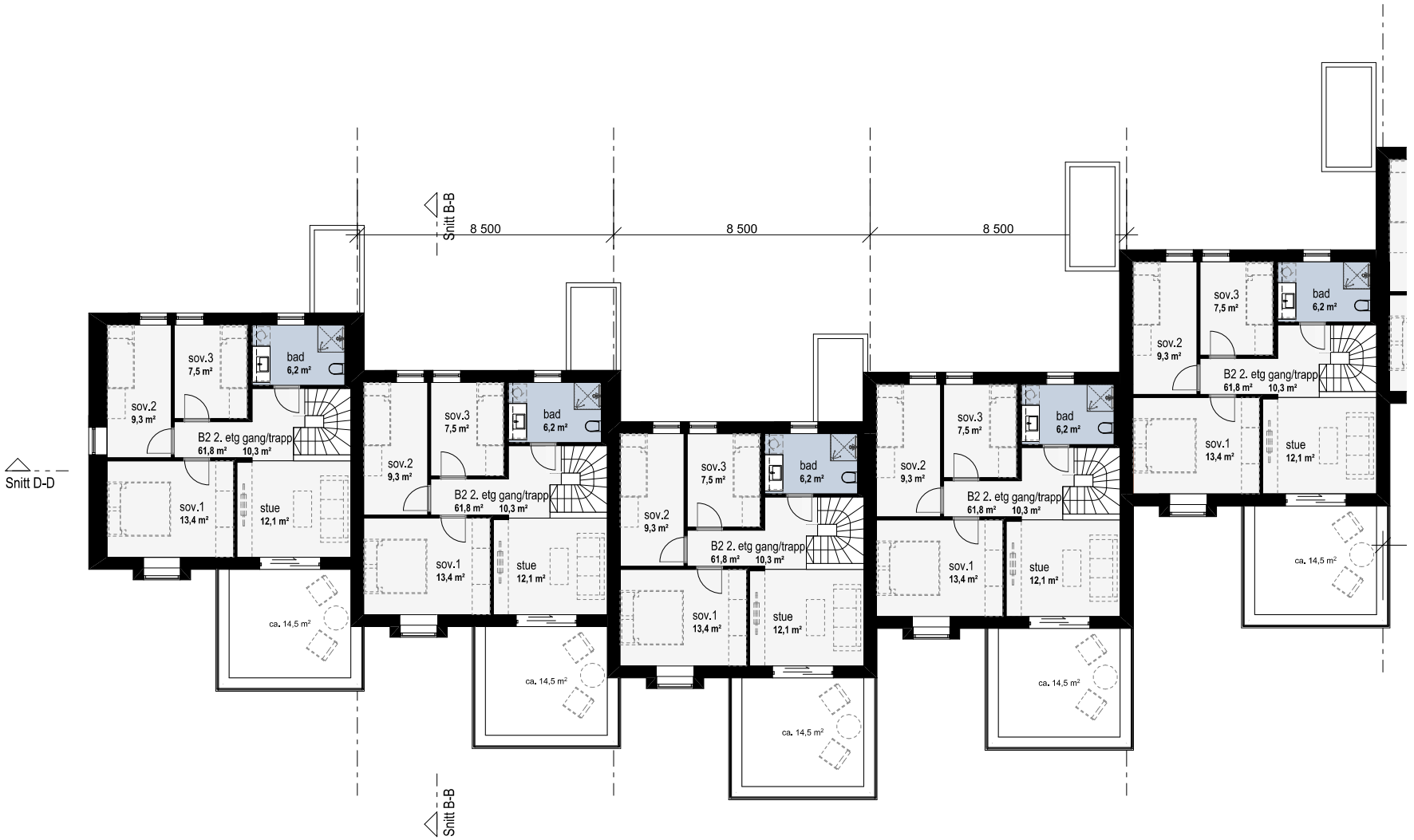


Sølyst	Rammesøknad	ARK_sølyst_21-B3-1-01	Plan 1. etg. del 1 Rekkehus B3	05.11.2018	1:100	(A2)

LINK ARKITEKTUR

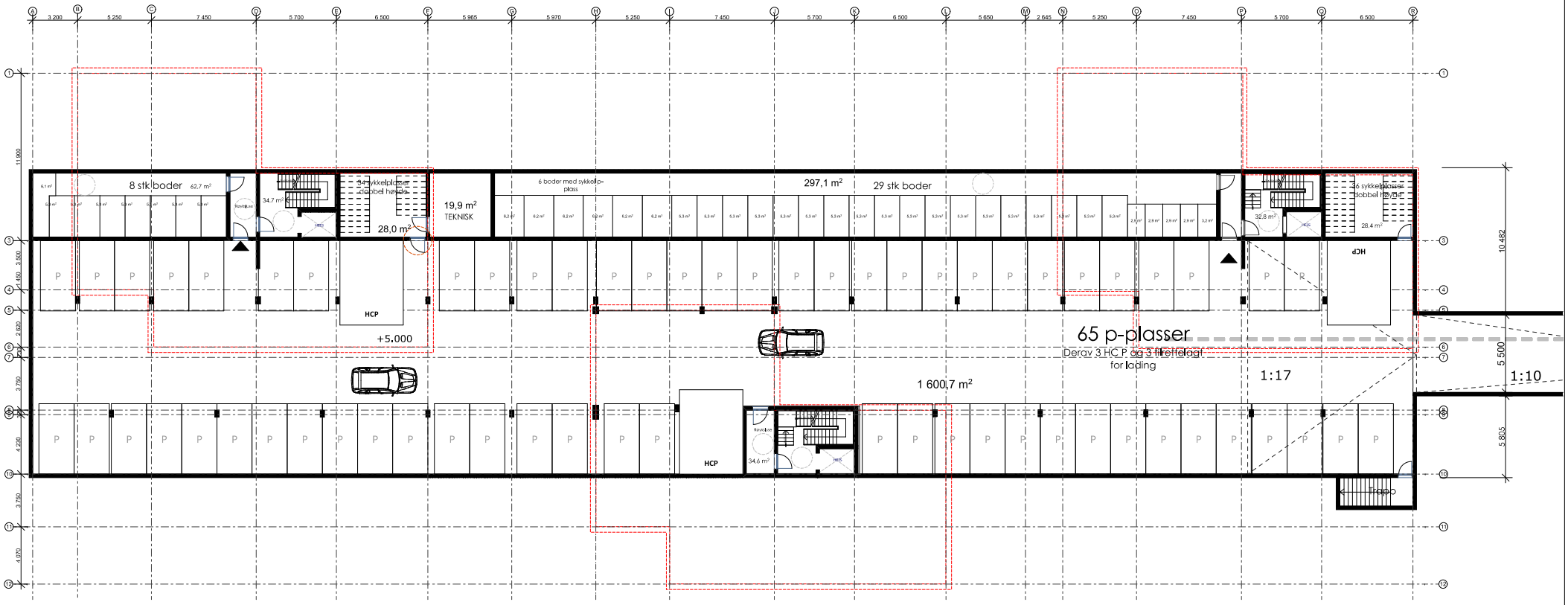

B 3
8 500
8 500
8 500
8 500
8 960
160
1 300
2 165
560
11 980
1 300
2 300
700
950
3 400
Snitt D-D
5,0 m²
kjøkken
9,7 m²
bod
3,9 m²
gang
9,6 m²
wc
2,2 m²
B2 1.etg
72,4 m²
stue
41,6 m²
ca. 15,0 m²
3 580
4 920
8 730

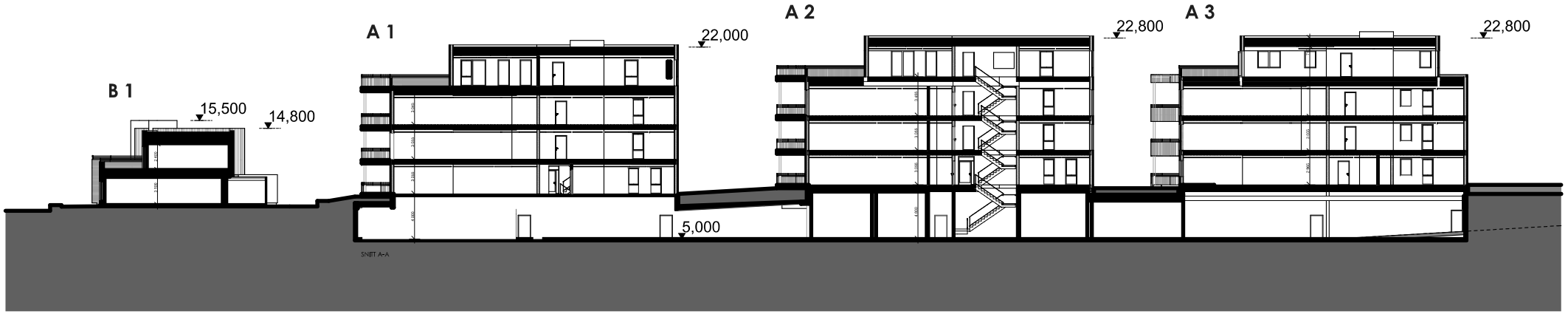

sov.2
9,3 m²
sov.3
7,5 m²
bad
6,2 m²
B2 2. etg gang/trapp
61,8 m²
10,3 m²
sov.1
13,4 m²
stue
12,1 m²
ca. 14,5 m²
8 500
8 500
8 500
Snitt D-D

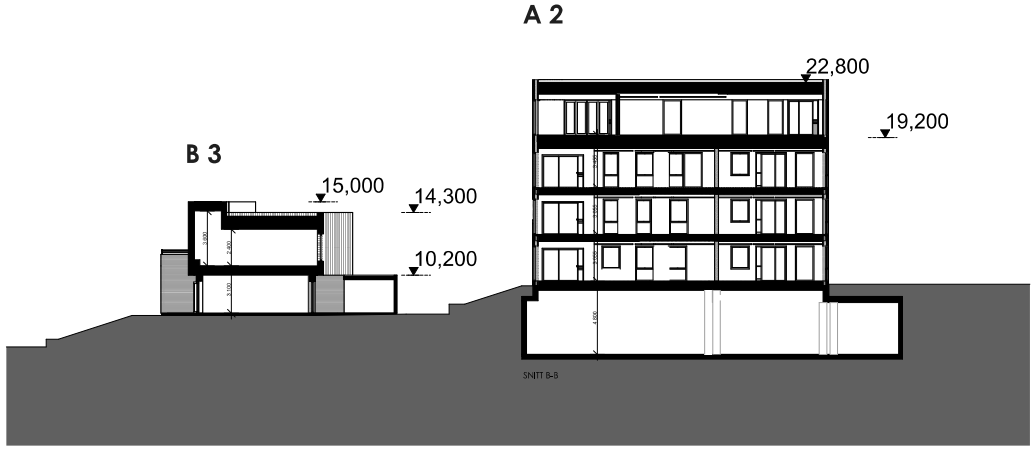


Sølyst	Rammesøknad	ARK_sølyst_21-B3-2-02	Plan 2. etg. del 2 Rekkehus B3	05.11.2018	1:100	(A2)

LINK ARKITEKTUR

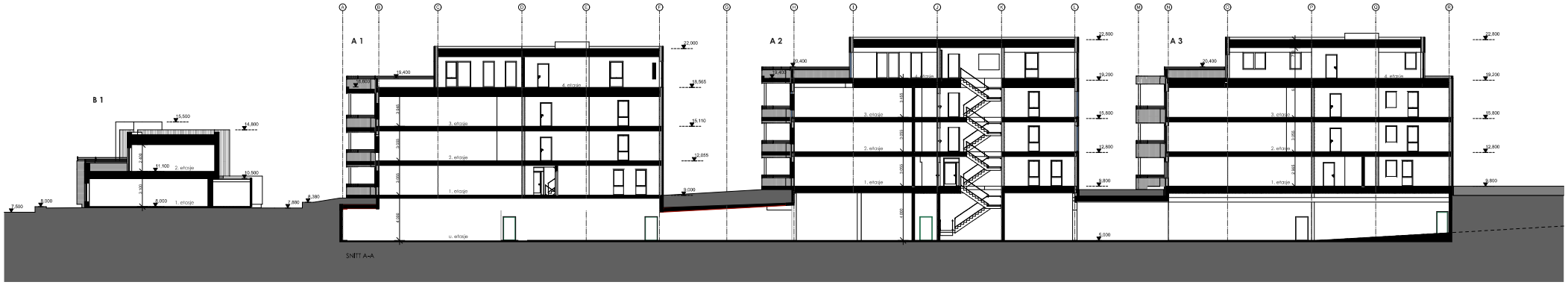

8 stk boder
62,7 m²
34,7 m²
Heis
Resepsjon
36 sykkelplasser dobbel høyde
28,0 m²
19,9 m²
TEKNISK
6 boder med sykkelp-plass
297,1 m²
29 stk boder
HCP
+5.000
65 p-plasser
Deray 3 HC P og 3 fireffelagt for lading
1 600,7 m²
1:17
1:10
HCP
34,6 m²
Heis
Resepsjon
Trapp
32,8 m²
28,4 m²
36 sykkelplasser dobbel høyde
HCP
10.482
5.500
5.805



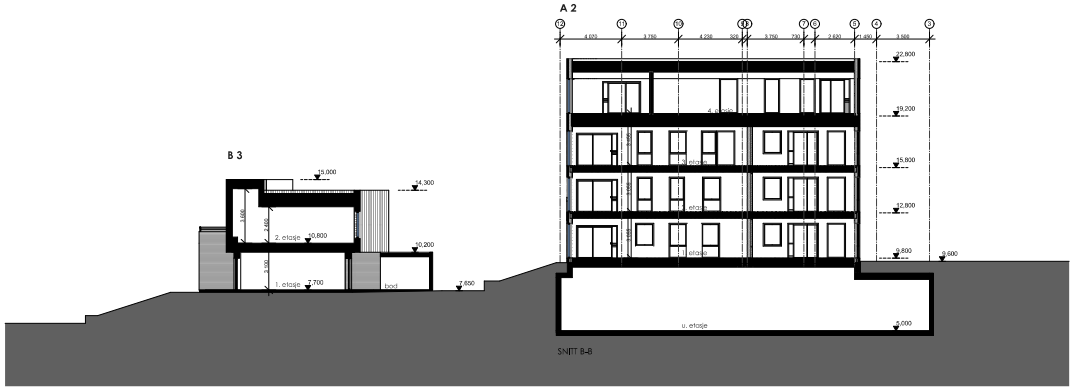


BIM Server: MM2D-BIM-STAVANGER - BIM Server 19/Boliger/61429 Sølyst
Plottet 20.09.2018 av mm156

Sølyst	Nabovarsel	Snitt	1:350	(A3)	20.09.2018	LINK ARKITEKTUR



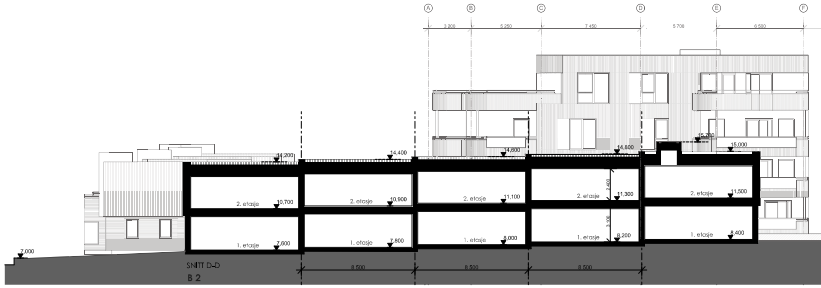
Snitt A-A



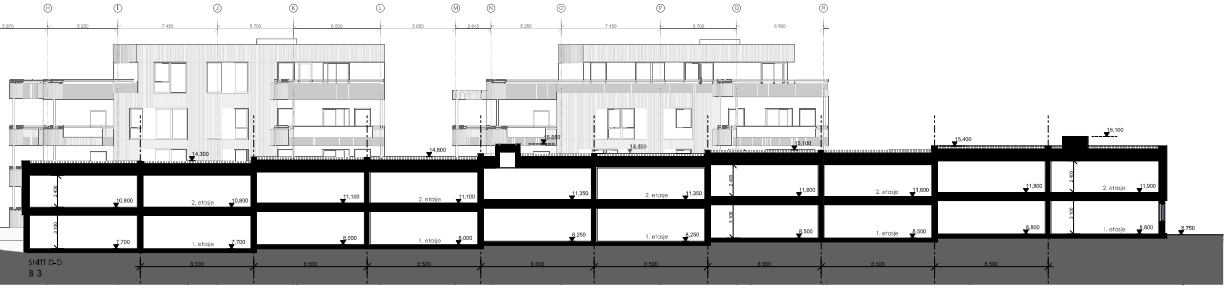
Snitt B-B



SNITT C-C GJENNOM REKKEHUS B1



SNITT D-D GJENNOM REKKEHUS B2



SNITT GJENNOM REKKEHUS B3

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Rogaland
Bedriftsvegen 6
4353 KLEPP STASJON

Dato: 04.10.2021
Saksnummer: 17/21153-26
Deres ref.: Harald Vindenes

Ferdigattest - gnr/bnr 51/1024 - rekkehus B3

Byggestedsadresse	Sølyst 2
Ansvarlig søker	Link arkitektur AS avd Stavanger
Tiltakshaver	Veidekke Eiendom AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 23.09.2021.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.12.2017 og endret tillatelse datert den 14.12.2018.
Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 03.06.2021.
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Rogaland
Bedriftsvegen 6
4353 KLEPP STASJON

Dato: 03.06.2021
Saksnummer: 17/21155-17
Deres ref.: Harald Vindenes

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 51/1024 – Hele tiltaket

Byggestedsadresse	Sølyst 2
Ansvarlig søker	Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Rogaland
Tiltakshaver	Veidekke Eiendom AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 14.05.2021.

Denne midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, sak:

- 17/21155 Parkeringskjeller
- 17/21153 rekkehus B3
- 17/21152 rekkehus B2
- 17/21149 rekkehus B1
- 17/21147 blokk A3
- 17/21143 blokk A2
- 17/21138 blokk A1

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 07.12.2017. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Send inn søknad om ferdigattest
I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Makshøydeskilt for innkjørsel parkeringskjeller anbefales montert
2. Overløp for rekkehus anbefales montert
3. Alt utomhusplan bekreftes ferdig iht til utomhusplan før det utstedes ferdigattest i saken.
4. Håndløper i utomhusområder bekreftes ferdigmonterte på begge sider i utomhusområder.

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.09.2021.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

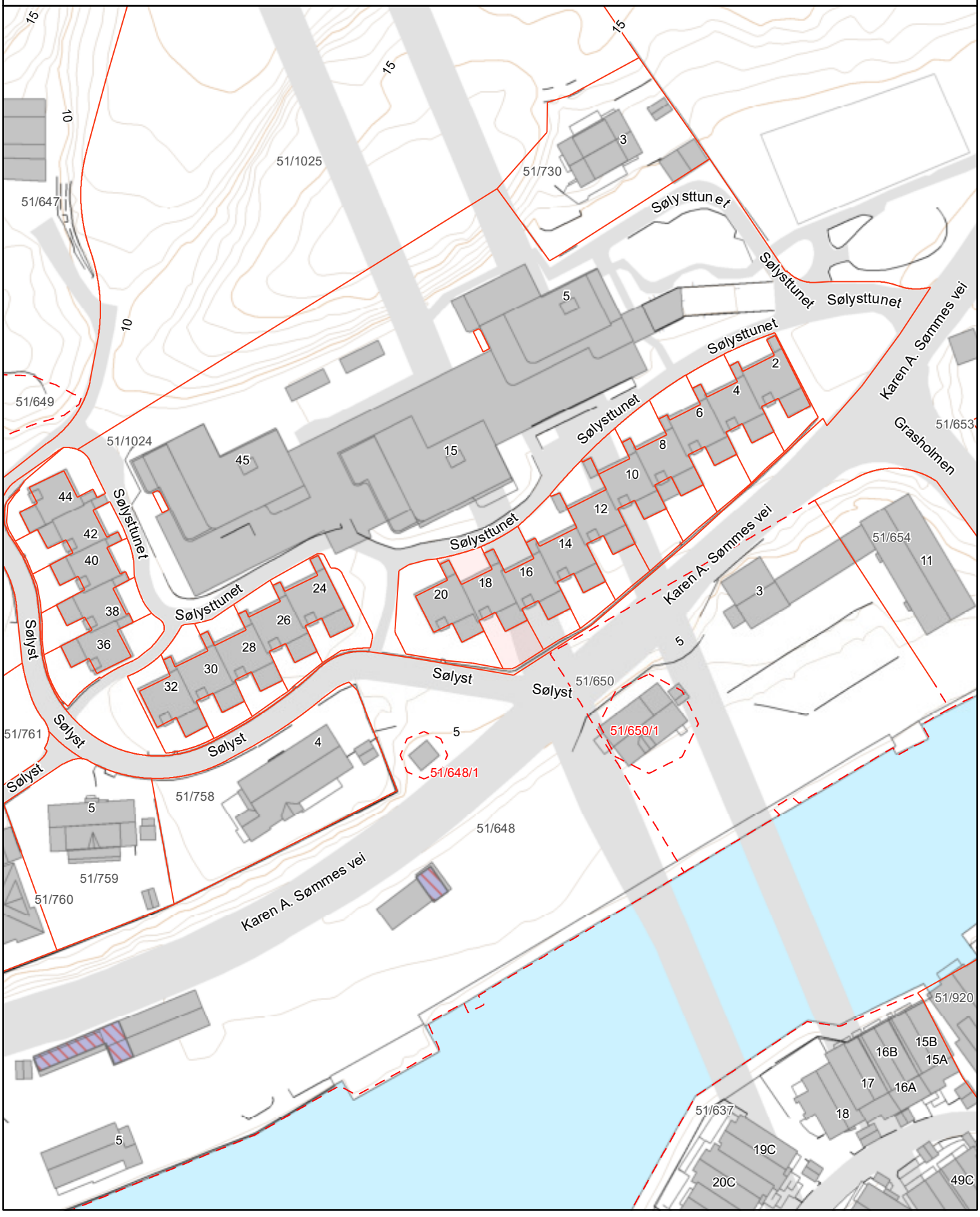
GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/1024/0/56
Dato: 2025-06-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N


51/1025
51/730
51/647
51/649
51/1024
51/653
51/654
51/650
51/650/1
51/648/1
51/758
51/759
51/760
51/761
51/648
51/920
51/637
Sølysttunet
Sølysttunet
Sølysttunet

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sølysttunet 18
Gnr. 51 Bnr. 1024 Snr. 56 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0173

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

Notater