PROAKTIV

Velholdt 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet



FREDTUNVEGEN 16A



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

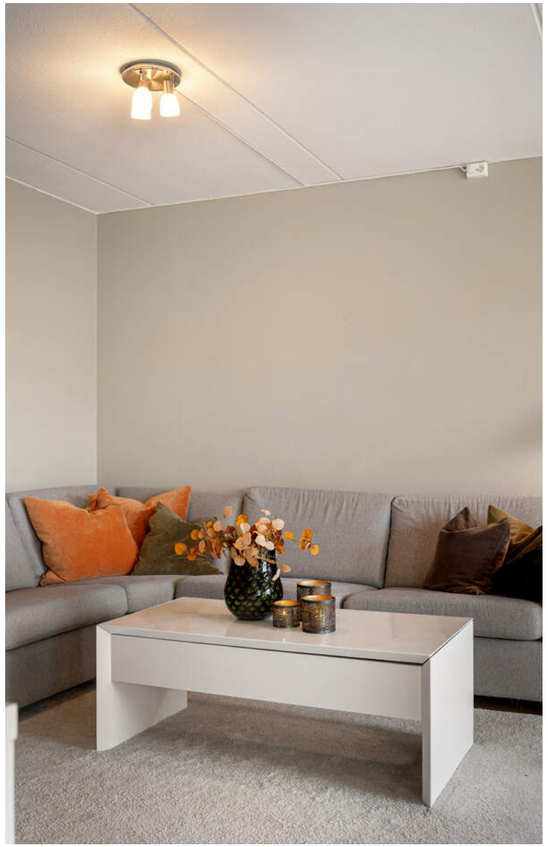
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SOLA SENTRUM

Innbydende og velholdt 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet - Balkong med gode solforhold - Garasjeplass



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 275, i Sola kommune

Prisantydning: 4.390.000,-

Omkostninger: 124.960,-

Andel fellesgjeld: 33.237,-

Totalpris: 4.548.197,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 3/2

BRA: 82 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket garasjeanlegg infrastruktur for elbillader.

Tomt: 5838 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.040,-

Felleskostnader inkl.: drift og vedlikehold, strøm i fellesareal, forsikring, kommunale avgifter og TV/Internett.

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

30 Plantegninger

32 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

126 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



SOLA SENTRUM

Kommune: *Sola /* ***Område:*** *Sola sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Fredtunvegen 16A har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sola sentrum, med kort gangavstand til et godt utvalg av dagligvarebutikker, butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til skoler og barnehager, noe som gjør beliggenheten praktisk for både store og små.

Området byr på gode fritidsmuligheter med blant annet Solabadets nye svømmeanlegg, fotballbaner og golfbane i nærområdet, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsområder og populære Solastranden ligger innen kort rekkevidde.

Med gode bussforbindelser har man enkel tilgang til Forus, Sandnes, Stavanger sentrum og flyplassen.

Her bor du sentralt og praktisk, med det meste du trenger i hverdagen like i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sola kulturhus Linje 42, 58, X77	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	8 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 8.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 12.3 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Sola Post i butikk	4 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	8 min
Boots apotek Sola	3 min

SPORT

Skadberg skole - ballbane Ballspill	4 min 0.3 km
Sola sandhåndballbane Ballspill	4 min 0.3 km
Vår Energi Arena Forus	5 min
Toppform treningssenter	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Sande Gård	2 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



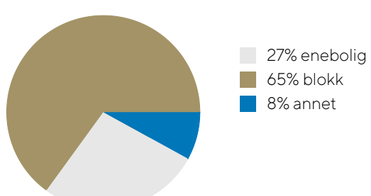
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og næringseiendommer.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	5 min 2.4 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 7.5 km

BARNEHAGER

Sande barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Solstrålen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL FREDTUNVEGEN 16A

Parkering
Fast parkering i lukket garasjeanlegg infrastruktur for elbillader.
Tomtestørrelse
5 838,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med gressplen, parkeringsplasser, uteområder og gangstier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig består av malt betong.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Det er gitt 0 stk. TG 3 og 5 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Mansjetten er noe ufagmessig kappet i hjelpesluket, slik at kappet går bak klemringen.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

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

Underetasje:
Bod/204

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Fredtunvegen 16A, en innbydende og kjekk 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet.

Boligen fremstår som velholdt og har en særdeles god planløsning.

2. etasje:
- Boligen byr på et godt førsteinntrykk med en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.
- Videre kommer du inn i en romslig, åpen stue med parkett på gulv, tidsriktig fargevalg på vegg og listefri utførelse mot himling. Her har du god plass til både sittegruppe, TV-seksjon og en lounge ved utgang til balkong. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse.
- Fra stue har man direkte adkomst til solrik balkong med ettermiddagssol som kan nytes året rundt. På balkongen har du plass til utemøbler og grill.
- Kjøkkenet er naturlig tilbaketrukket fra stuen så du slipper følelsen av å stå å lage mat i stuen, men samtidig praktisk for sosialt samvær. Kjøkkenet har profilerte eikefronter, benkeplate av laminat og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen. Ved kjøkken har du plass til spisebord av ønsket størrelse, hvor den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Badet har vegghengt toalett, hel servant og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Flis på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- To gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse med plass til både dobbeltseng og romslig garderobeløsning.
- Praktisk, innvendig bod med god lagringsplass og lett tilgjengelighet.



Sameiet har et eget selskapslokale med kjøkken som kan leies av seksjonseierne til b.la. konfirmasjoner og bursdager.
Treningssenter i 1.etg.
Bygget har ringetablå og heis.
Bod og fast parkering i lukket anlegg med infrastruktur for elbillader.

Alt i alt en leilighet som har det meste man trenger for å trives i lang tid.

Velkommen til visning!
Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Info strømforbruk
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Hvitevarer
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen.

Oppvarming
Elektrisk
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet











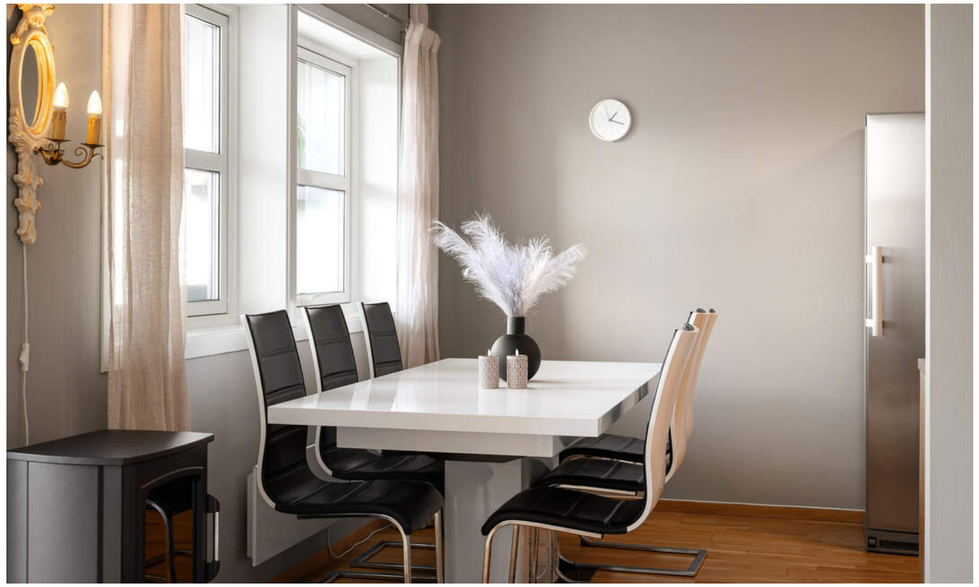




















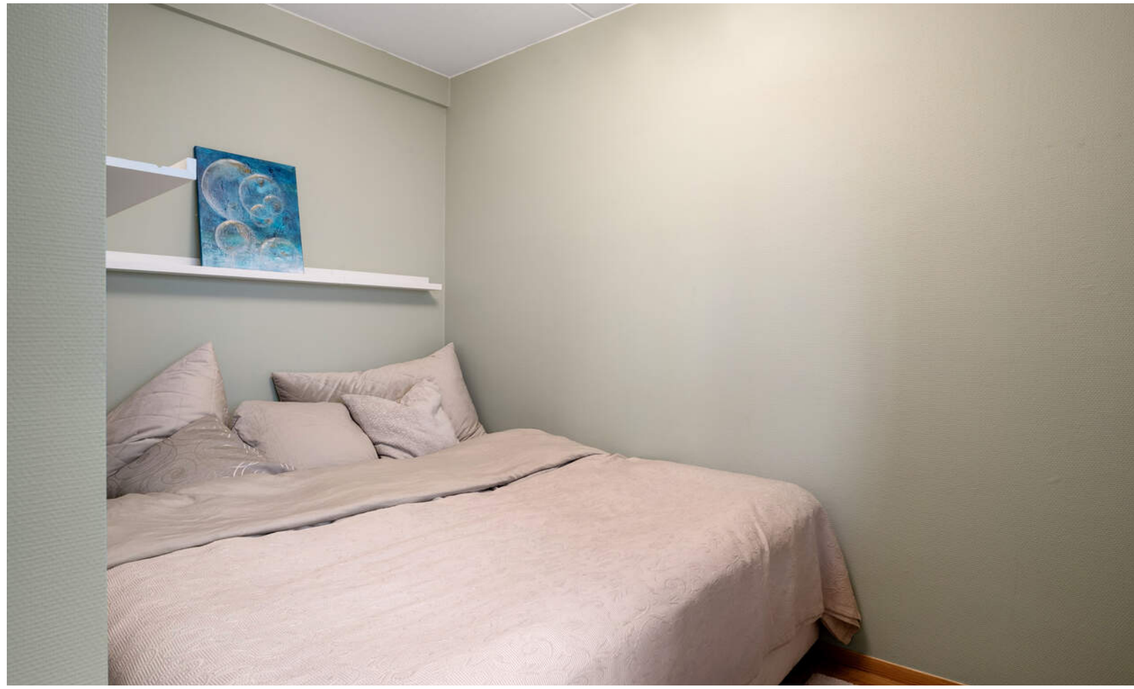








TO GODE SOVEROM















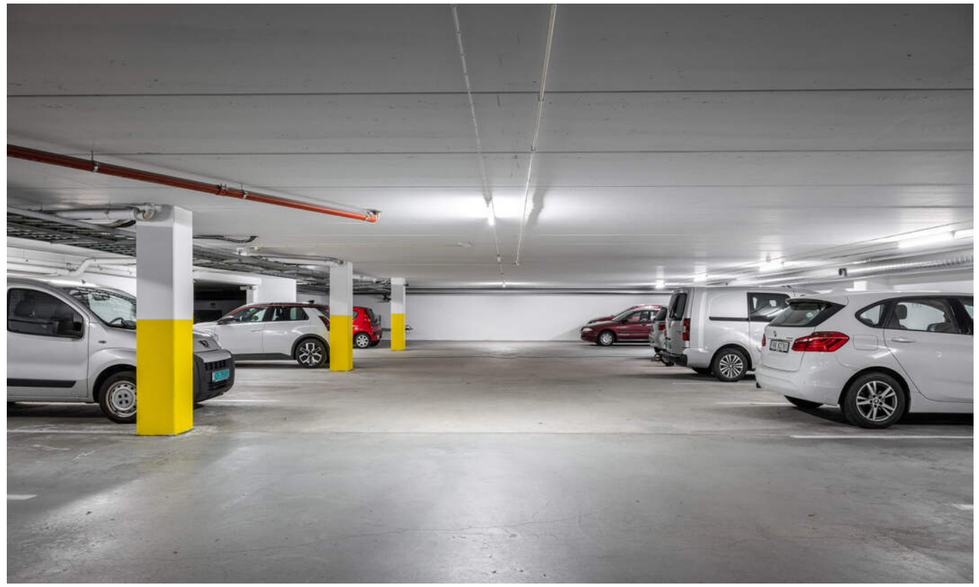







impulz





PLANTEGNINGER

2. etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
5 838,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med gressplen, parkeringsplasser, uteområder og gangstier.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
- 4 blokker
- 4 etasjer
- 64 boliger og 1 næring
- Heis
- Parkeringskjeller
- Elektrisk oppvarming
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at
sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd
3.040,-

Felleskostnader inkluderer
drift og vedlikehold, strøm i fellesareal, forsikring, kommunale avgifter og TV/Internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 2 541,-
TV/Internett: kr 499,-

Andel fellesgjeld
33.237,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160599704, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.11.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 06.11.2026: 2 557 527
Andel av saldo: 33 237
Første termin/første avdrag: 28.09.2025 (siste termin 28.06.2032)

Andel fellesformue
11.704,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 445 734,-
Driftsutgifter til sammen kr. 3 500 015,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr -1 054 281,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr -1 885 989,-

Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

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

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP0002020616

Formuesverdi primær
863.200,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.452.801,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.12.03 som omhandler boligblokk C og D.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1124/33/275/5:
27.01.1965 - Dokumentnr: 438 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:33 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2000 - Dokumentnr: 9756 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:33 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2001 - Dokumentnr: 10172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/5925

Grunnboksdato
Tirsdag, 17. november 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Gjeldende for bebyggelsesplan Fredtunvegen øst. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner
Id: 0228
Navn: Gjeldende for bebyggelsesplan Fredtunvegen øst
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/27/1995 00:00:00

Id: 0177C
Navn: Bebyggelsesplan for Sola sentrum, Gnr. 33, Bnr.706 og 737
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09/19/2002 00:00:00

Id: 0442
Navn: Områderegulering for Sola Sentrum
Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 10/31/2013 00:00:00

Reguleringsplan under arbeid
Id: 202409
Navn: Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:
Planlagt utarbeidelse for bussvei sør for sameiet. Veiarbeid kan forekomme dersom planen går igjennom. Det kan til tider oppstå støy og omkjøringer.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 390 000,00 (Prisantydning)

33 237,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
_____
4 423 237,00 (Kontraktsum totalt)
33 237,00 (Andel av fellesgjeld)
_____
4 423 237,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
110 570,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
111 660,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
124 960,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 534 897,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 548 197,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Bjørg Marit Nedreskår

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp, eller at oppdraget utløper uten at salg er kommet i stand, har Megler krav på vederlag kr. 15.000,- / kr. 25.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger, diverse utlegg og markedsføringstnader (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kampanje: Solastrandhotell

(overnatting, 4 retters middag og tilgang til spa) kr 0,
Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke komplett (inkludert 10 salgsoppgaver uten ekstra kostnad) kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse pr. stk (faktureres for maks 5 visninger) kr 1 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter 3 stk kr 991, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) fra ca. kr 10 000
Sum vederlag kr. 109 850
Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 391
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 241
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Dato salgsoppgave
19.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 07.11.2027

Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sola	Leilighet	1220260123
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Bjørg Marit Nedreskår	09.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	SP0002020616

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Avvik i fallforhold til sluk på bad. Har ikke gjort noe med det. Men det fungerer.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sus i vifte. Byttet ut vifte på kjøkken i 2023. Byttet motor i tak på bad på grunn av støy. Fikk montert en bryter for å slå av vifte ved behov. Ventilasjon ble gjennomgått i 2025. Det var rent inni rørene.
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny motor og vifte på kjøkkenet
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Gjelsten totalservice as
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Bjørg Marit Nedreskår

Date
2026-11-07

Identification

bankID Bjørg Marit Nedreskår

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 33, bnr. 275, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3194 **Eiendomsverdi ref nr:** UN8729

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

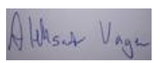
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no
920 39 226

MESTER MESTER

ROGATAKST

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Midteilighet i 2. etasje, oppført i 2002 i Sola kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig består av malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Enheten disponerer også en bod samt p-plass i lukket anlegg.

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med gressplen, parkeringsplasser, uteområder og gangstier.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk samt betong, fra byggeår.
Utvendig fasade består av malt betong, samt stående, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2001.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene har 2-lags glass, og er fra 2001.
Det er montert utvendige beslag på balkongdøren for økt levetid.
Døren har et glass fra 2008.

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken, på 9m2.
Balkongen har betonggulv, og det er montert et rekkverk rundt.
Rekkverket er av stål og plater, og har en høyde på 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene. Soverommene har belegg. Det er veggplater og betong med strietapet. I taket er det malt gips og malt betong.
Takhøyden i leiligheten er på 2,5 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Dørene er solide.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene i dusjen. Resterende vegger har våtromssystem.
I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er profilerte eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet og malt gips i taket.
Kjøkkenet har flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i taket på badet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene samt veggventiler.
Det er et villaventanlegg som er koblet til bad og kjøkken. Anlegget har fått ny motor i 2024.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2001, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

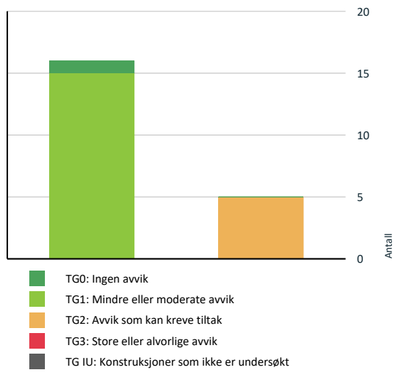
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår **Kommentar**
2001

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk samt betong, fra byggeår.
Utvendig fasade består av malt betong, samt stående, dobbelfalset kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2001.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene har 2-lags glass, og er fra 2001.
Det er montert utvendige beslag på balkongdøren for økt levetid. Døren har et glass fra 2008.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken, på 9m2.
Balkongen har betonggulv, og det er montert et rekkverk rundt. Rekkverket er av stål og plater, og har en høyde på 100 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene. Soverommene har belegg.

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er veggplater og betong med strietapet. I taket er det malt gips og malt betong.
Takhøyden i leiligheten er på 2,5 meter.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert, er på:

3,2 cm. Det er målt på stuen og gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Dørene er solide.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjen. Resterende vegger har våtromssystem.
I taket er det malt gips.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,3 cm over flis.
Lokalt i dusjsonen er det 0-1 cm fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Gulvet har lite fall iht. krav.
Det er en dupp i gulvet ved døren, som er 5 mm lavere enn omkringliggende område. Ved vannsøl/lekkasje vil det ligge igjen vann her.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran og våtromssystem som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen, samt et hjelpesluk rett til høyre for toalettet.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

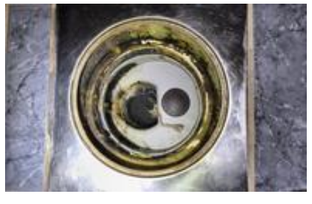
• Mansjetten er noe ufagmessig kappet i hjelpesluket, slik at kappet går bak klemringen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Murer anbefales innhentet, som kan inspisere sluket, og dokumentere om membranen er korrekt kuttet/montert bak klemringen. Det kan ikke utelukkes tiltak her.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra kjøkkenet og inn mot dusjsonen.
Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er profilerte eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet og malt gips i taket. Kjøkkenet har flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget.
Ventilatoren er av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i taket på badet.
Skapet er ikke undersøkt grunnet manglende nøkkel, og tilstandsgrad gis basert på alder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene samt veggventiler.
Det er et villaventanlegg som er koblet til bad og kjøkken. Anlegget har fått ny motor i 2024.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2001, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

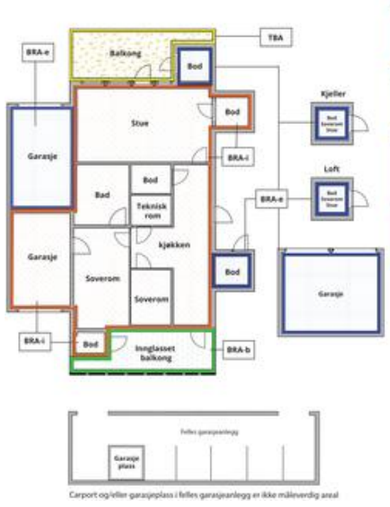
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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.

Vedlegg

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	77			77	9
Underetasje		5		5	
SUM	**77**	**5**			**9**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod/204	

Kommentar

P-plassen er merket med 2-204.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Bjørg Marit Nedreskår	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	275		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredtunvegen 16A

Hjemmelshaver
Nedreskår Bjørg Marit

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0228, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med gressplen, parkeringsplasser, uteområder og gangstier.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om veg, samt om gjerde, på tomten.
Det foreligger en sameiebrøk på 77/5925.
Ellers ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.06.2026		Gjennomgått		Nei

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fredtunvegen 16A , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 275
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

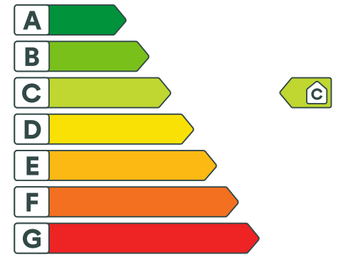
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest

C

Adresse **Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA**	
Dato for energimerking **20.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-388945**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18434415**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **275**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
129,60

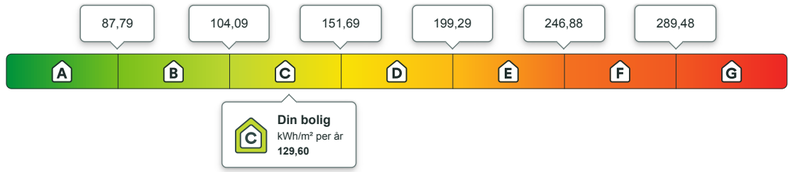
Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 136,76	**118,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg

Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

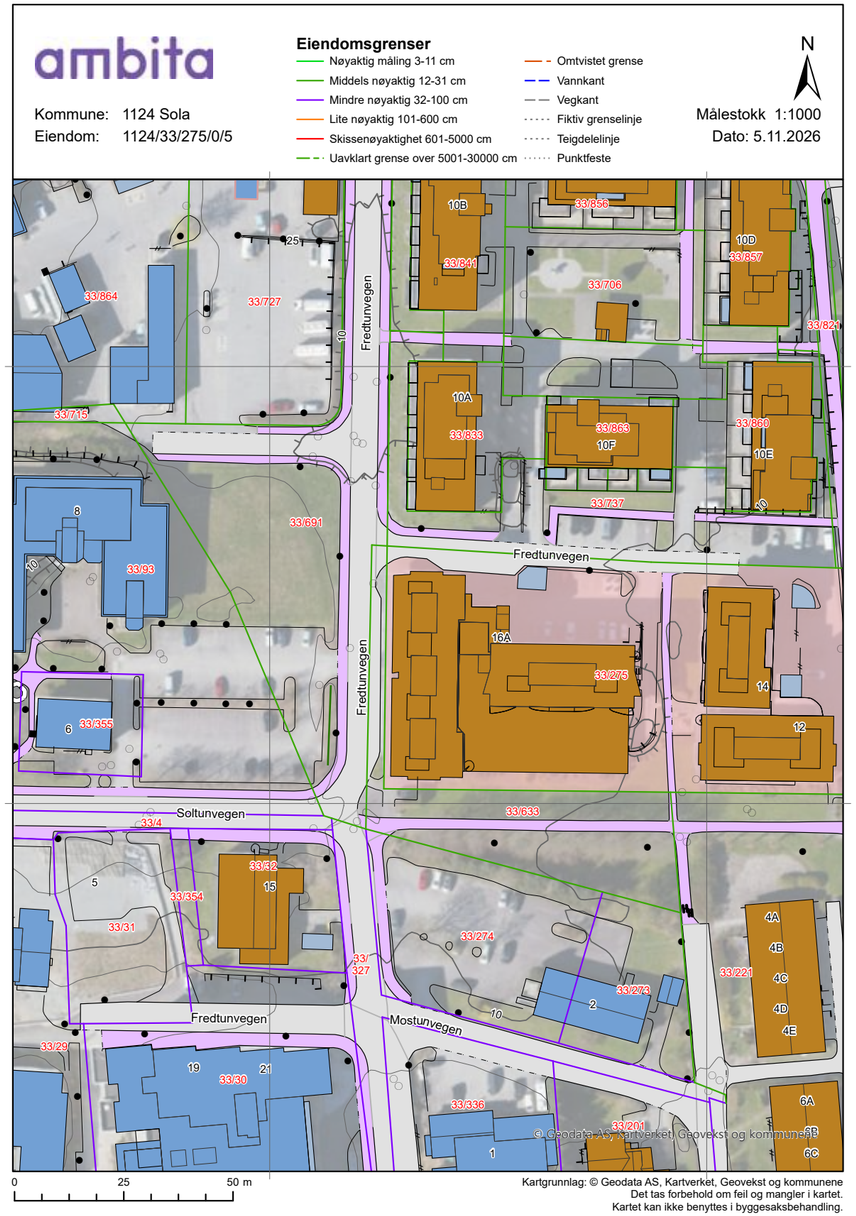
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

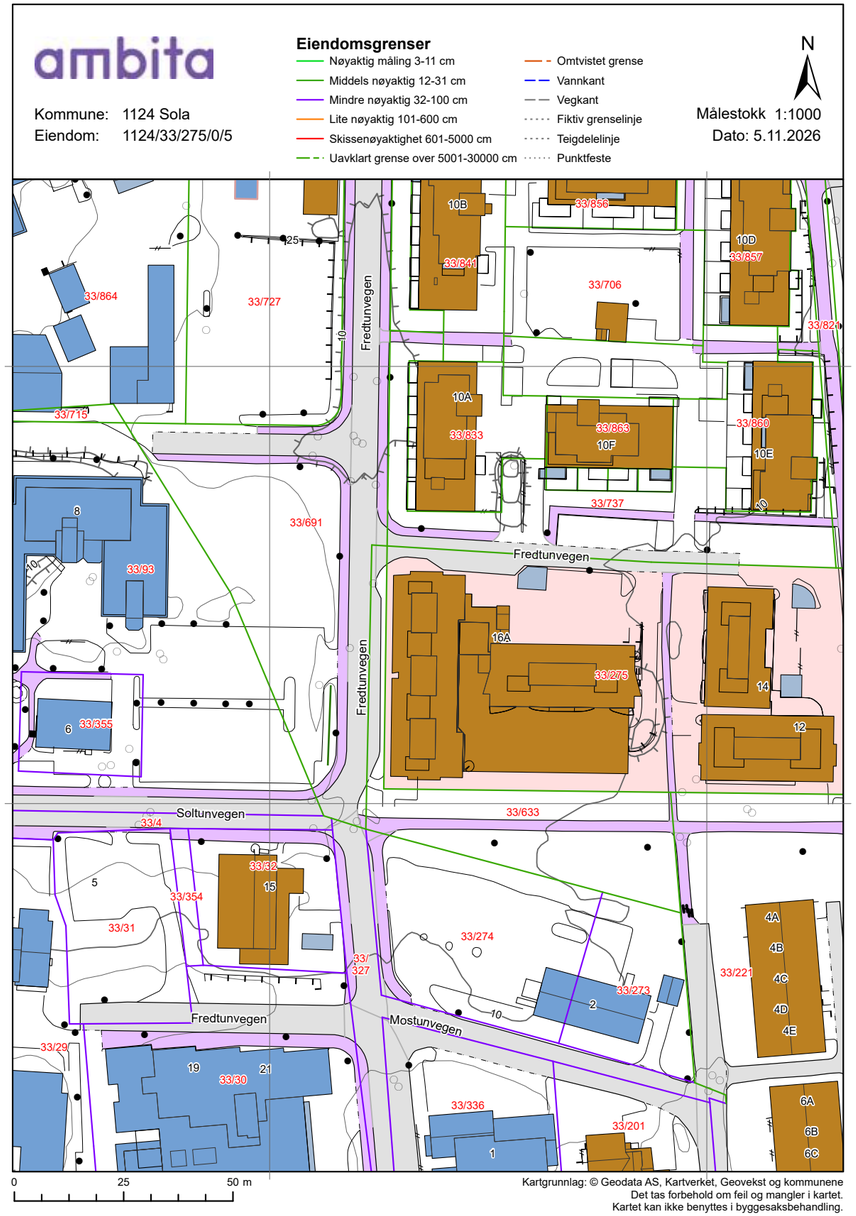
Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

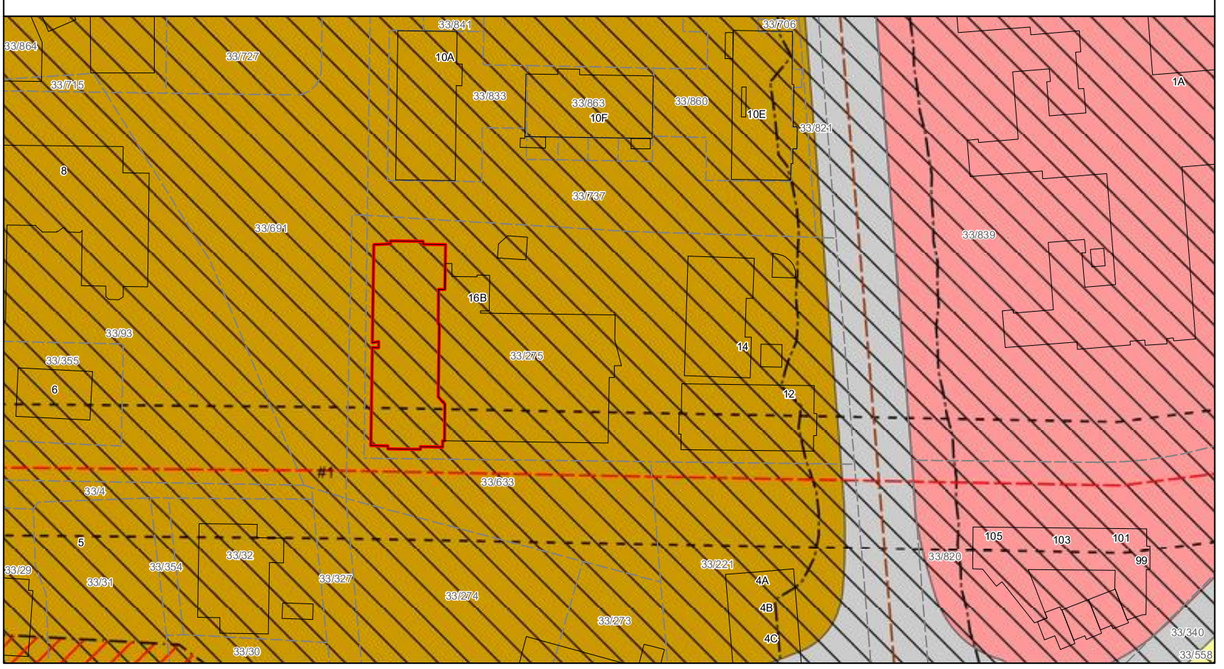
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommuneplan

Adresse: Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/275/0/5
Dato: 2026-11-05 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune



2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/275/0/5
Dato: 2026-11-05 Planident: 0228,0442,0177C
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 27.2.1995,19.9.2002,31.10.2013

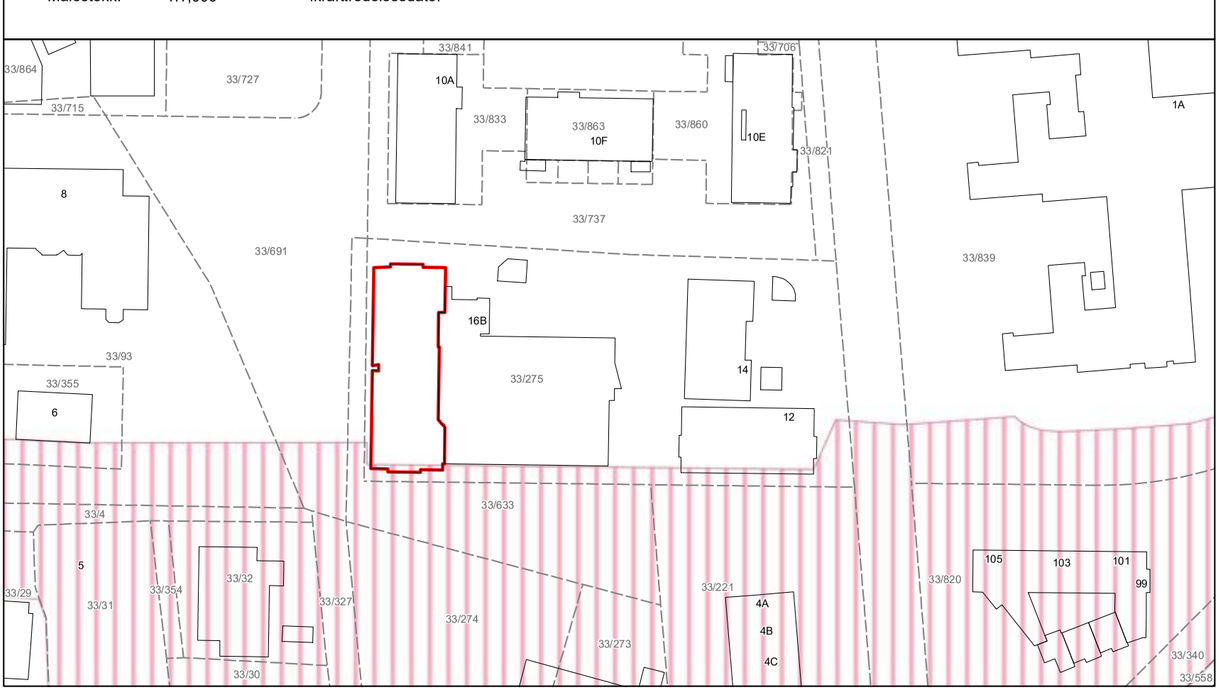


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/275/0/5
Dato: 2026-11-05 Planident: 202409
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skileypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Juridiske flater, linjer og punkter

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bilfed	
Havneområde i sjø	

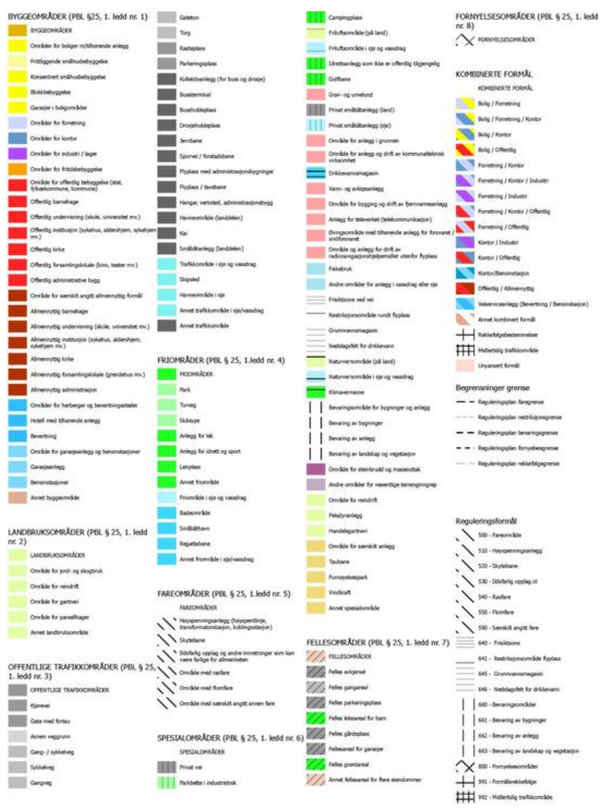
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	H290_1
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune



c) Utstilling og salg av brukte biler eller utrangert bilmateriell tillates ikke, heller ikke annen form for opplag eller skjemmende tekniske anlegg.

§ 4

Områder for forretningsbebyggelse.

a) Bebyggelsen skal nyttes til forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell, restaurantvirksomhet o.l.

b, Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med gesimshøyde 8,0 m samt eventuell tilbaketrukket 3 etasje for tekniske anlegg, nødvendig vaktmesterleilighet o.l. Utnyttelsesgraden for områdene skal maksimum være 0,8.

d) Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskiller i brannfast materiale.

e) Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsesplan for de enkelte områder eller deler av disse før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsesplaner skal angi felles avkjørsler, parkering, gårdsplass, beplantning m.v.

f) De ubebygde deler av eiendommene skal opparbeides på en tiltalende måte med hensyn til beplantning, fast dekke o.l. Det skal ved byggemeldingen for de enkelte bygg vedlegges plan for opparbeidelse av utendørsanleggene som skal godkjennes av bygningsrådet.

g) Områdene skal i størst mulig grad gjøres bilfrie med felles parkeringsanlegg i nær tilknytning til de innregulerte offentlige gater. Bygningsrådet bestemmer eventuell begrensning av bilkjøring, varetransport e.l. innen området der forholdene forøvrig skal tilrettelegges som gågatemiljø.

h) Det skal normalt avsettes plass for bilparkering med 1 personbilenhet pr. 50 m2 etasjeareal. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis etableres som felles parkeringsanlegg nær de innregulerte offentlige gater. Parkeringsdekningen skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldingen. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

i) Det skal på hver eiendom avsettes nødvendig plass for av- og pålessing av varer etter bygningsrådets skjønn.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting og til sosiale, kulturelle eller religiøse formål m.v.

b) Bebyggelsens plassering, utforming og utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

c) Før områdene bebygges kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for områdene eller deler av disse. På planen skal bl.a. vises felles avkjørsler,-interne veger, parkeringsplasser, gangveger, beplantning m.v. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av bygningsrådet.

d) De ubebygde deler av områdene skal opparbeides parkmessig. Arealene tillates ikke inngjerdet. Planer for den parkmessige opparbeidelse skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjeldende for bebyggelsesplan Fredtun øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0228
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
22.09.1994	Xx/xxx	*Bestemmelsen er lagt inn i bunn av dokumentet.*

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelse, anlegg m.v. etableres i henhold til reguleringsplan med bestemmelser.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

a) Innenfor disse områder tillates bare oppført boliger som vist på planen.

b) Reparasjon, påbygg/tilbygg på eksisterende hus kan tillates.

c) Ingen tomt må bebygge s med mer enn 1/5 (eksklusiv uthus) av sitt nettoareal.

d) Det tillates ikke oppført høgere hus enn 1 1/2 etasje. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate - skal ikke være over·4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 1 1/2 etasjes bygg. Sokkelhøyden fastsettes av bygningsrådet.

e) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og slik at de ikke virker sjenerende. Garasje må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatekant blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port.

§ 3

Område for bensinstasjon.

a) Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.

b) Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt tilfelle.

Boligene skal konstruksjonsmessig utføres med forsterket lydisolasjon slik at det ved 67 dBA utvendig støynivå ved utv. avgrensning flate oppnås støyreduksjon gjennom ytre skillekonstruksjon til forskriftsmessig innvendig støynivå tilsvarende 35 dBA i boligens oppholdsrom.

Fasadeåpninger (dører, vinduer, ventiler m.v.) som kan åpnes/stilles i åpen stilling tillates ikke i fasader som vender mot flyplassen. Forøvrig skal ventilasjonsåpninger til det fri arrangeres med lyddempning og vinduer i oppholdsrom utføres med lydvinduer med Da= 32 dBA.

Veranda-/altanarrangementer må isoleres fra oppholdsrom med sluseanordning og/eller vendes mot innkapslet ytterplass, atriumsarrangement e.l.

Oppholdsarealer i det fri må støyskjermes fra 67 dBA utvendig støynivå til 60 dBA støynivå i oppholdsarealets senterområde.

Til slikt utvendig støyskjermet oppholdsareal kan det anordnes dør/vindu direkte fra oppholdsrom uten-annet slusearrangement.

d) Områder C,- se reguleringskart.

I områder C kan det oppføres kombinasjonsbygg for bolig og næringsvirksomhet i inntil 4 etasjer.

Første etasje skal utelukkende brukes til nærings- og- forretningsvirksomheter.

De øvrige tre etasjer kan benyttes til nærings -og/eller boligformål innenfor de på reguleringsplanen angitte disponeringsgrenser.

Boligene skal konstruksjonsmessig utføres med forsterket lydisolasjon slik at det ved 65 dBA utvendig støynivå ved utv. avgrensningsflate oppnås støyreduksjon gjennom ytre skillekonstruksjon til forskriftsmessig innvendig støynivå tilsvarende 35 dBA i boligens oppholdsrom.

Ventilasjonsåpninger til det fri må arrangeres med lyddempning og vinduer i oppholdsrom utføres med lydvinduer med Da= 32 dBA.

Oppholdsarealer i det fri må støyskjermes fra 65 dBA utvendig støynivå til 60 dBA støynivå i oppholdsarealets senterområde.

e) Bestemmelsene i §4 pkt. a, b, d, e, f, g, h og i gjelder tilsvarende.

§ 7

Fellesbestemmelser.·

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Farge på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet ..

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.

e) Innenfor tomt for rådhus m.v. skal eksisterende vegetasjon (trær m.v.) størst mulig grad bevares ved utbygging av området.

§ 6

Områder for samlokalisering av boliger og arbeidsplasser.

a) Støyforhold - støybegrensning.

Innenfor disse områder kan det etableres kombinerte bolig-/næringsbygg under forutsetning av at et bygningsmessig anordnes nødvendige permanente støydempende . konstruksjoner slik at innvendig støy i oppholdsrom ikke overstiger 35 dBA og at det i utvendige oppholdsarealer (balkong, terrasse; atrium o.l.) ikke blir støy høyere enn 60 dBA.

Ved byggemelding av slike bygninger må det i hvert enkelt tilfelle dokumenteres at ovennevnte støykrav er oppfulgt.

Områdemessig spesifikasjon framgår av nedenstående pkt.b, c og d.

b) Områder A,- se reguleringskart.

I områder A kan det oppføres kombinasjonsbygg for bolig og næringsvirksomhet i inntil 3 etasjer.

Første etasje skal utelukkende brukes til nærings- og forretningsvirksomheter.

De øvrige to etasjer kan benyttes til nærings- og/eller boligformål innenfor de på reguleringsplanen angitte disponeringsgrenser.

Boligene skal konstruksjonsmessig utføres med forsterket lydisolasjon slik at det ved 70 dBA utvendig støynivå ved utv. avgrensningsflate oppnås støyreduksjon gjennom ytre skillekonstruksjon til forskriftsmessig innvendig støynivå tilsvarende 35 dBA i boligens oppholdsrom.

Fasadeåpninger (dører, vinduer, ventiler m.v.) som kan åpnes/stilles i åpen stilling tillates ikke i fasader som vender mot flyplassen. Forøvrig skal ventilasjonåpninger til det fri arrangeres med lyddempning og vinduer i oppholdsrom utføres med lydvinduer med Da= 32 dBA.

Veranda-/altanarrangementer må isoleres fra oppholdsrom med sluseanordning og/eller vendes mot innkapslet ytterplass, atriumsarrangement e.l.

Oppholdsarealer i det fri må støyskjermes fra 70 dBA utvendig støynivå til 60 dBA støynivå i oppholdsarealets senterområde.

Til slikt utvendig støyskjermet oppholdsareal kan det anordnes dør/vindu direkte fra oppholdsrom uten annet slusearrangement.

c) I område B,- se reguleringskart.

I område B kan det oppføres kombinasjon bygg for bolig og næring virksomhet i inntil 3 etasjer.

Første etasje skal utelukkende brukes til nærings- og forretningsvirksomheter

De øvrige to etasjer kan benyttes til nærings- og/eller boligformål innenfor de på reguleringsplanen angitte disponeringsgrenser.

Områdene skal i størst mulig grad gjøres bilfrie med felles parkeringsanlegg i nær tilknytning til de innregulerte offentlige gater. Bygningsrådet bestemmer eventuell begrensning av bilkjøring, varetransport e.l. innen området der forholdene forøvrige skal tilrettelegges for gående.

7. Det skal på hver eiendom avsettes nødvendig plass for av- og pålessing av varer etter bygningsrådets skjønn.

8. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Farge på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet

9. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og innenfor de på bebyggelsesplanen viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter rådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

11. Transformatorstasjonen skal inkorporeres i bygningsmassen og tillates ikke i separate kiosker o.l.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter rådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert-til bebyggelsesformål. De skal plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende.

f) Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikraftreden ikke tillatt ved private servitutter, etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

g) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

h) Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner tilsier det, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

TILLEG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLA SENTRUM

Disse bestemmelser gjelder for det flateregulerte område C som ligger mellom Fredtunvegen, Kongshaugvegen, Sandesletta og regulert friareal nord for gnr.33,bnr. 273,274 m.fl.

§4 B

1. Området er formålsdisponert ved flate regulering. Bebyggelse i området skal skje etter en av bygningsrådet på forhånd godkjent helhetlig bebyggelsesplan for respektive område/kvartal. Bebyggelsesplaner skal angi felles avkjørsler, parkering, gårdsplass, beplantning frisiktssoner m.v.

2. I området C kan det oppføres kombinasjonsbygg for forretningsvirksomhet / kontorer og bolig i inntil 3 etasjer med gesimshøyde og/eller topp takkonstruksjon 10,5 m over lavest liggende planert terreng.

Første etasje skal utelukkende brukes til forretningsvirksomheter.

De øvrige to etasjer kan benyttes til forretnings- og/eller boligformål.

Inntil 1/3 av en bygningens tillatte bruksareal kan nyttes til boligformål. Maksimalt tillatt bruksareal skal utgjøre 80% av tomtens areal.

3. Det skal normalt avsettes plass for bilparkering med 1 personbil pr. 50 m2 bruksareal og 2 personbiler pr. boligenhet. Det skal tilrettelegges plass for 1 garasje pr. bolig.

4. Boligene skal konstruksjonsmessig utføres med forsterket lydisolasjon slik at det ved 65 db(A) utvendig støynivå ved utv. avgrensningsflate oppnås støyreduksjon gjennom ytre skillekonstruksjon til forskriftsmessig innvendig støynivå tilsvarende 35 db(A) i boligens oppholdsrom.

Ventilasjonsåpninger til det fri må arrangeres med lyddempning og vinduer i oppholdsrom utføres med lydvinduer med Da = 32 db(A).

Oppholdsarealer i det fri må støyskjermes fra 65 db(A) utvendig støynivå til 60 dBA støynivå i oppholdsarealets senterområde.

5. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

6. De ubebygde deler av eiendommene skal opparbeides på en tiltalende måte med hensyn til beplantning, fast dekke o.l. Det skal ved byggemeldingen for de enkelte bygg vedlegges plan for opparbeidelse av utendørsanleggene som skal godkjennes av bygningsrådet

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FREDTUNET

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

Revidert på årsmøtet 19.03.2019 – sist revidert på årsmøtet 24.04.2024

Innhold

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

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

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

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

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

(3) Alle seksjonseierne har bruksrett til parkeringsplass, enten i innvendig garasjeanlegg eller på utendørs parkeringsplass.

(4) Bruksenhetene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe eller på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe eller på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(3) Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(4) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelig virksomhetsskilt på den fasaden i 1.etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs sort, grått, hvit, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

- 63 inne i garasjeanlegg
- 30 ute på parkeringsplassen

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

Resterende plasser er sameiets felles gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

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

Det inkluderer kostnader til:

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Forsikring

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

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

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-5 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(2) Maling av bygningene utføres etter behov og etter en samlet plan for sameiet.

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

Vedlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordensregler for sameiet Fredtunet

(Revidert og vedtatt på årsmøtet 03. mai 2023)

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

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

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

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

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

_____ _____ _____
Sted: **Dato:** **Andelseiers underskrift**

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

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

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

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

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

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

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

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

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

Sameiet Fredtunet



Innkalling til årsmøte 2026

Torsdag 19.03.2026, kl. 17:30
Bestestua

Saksliste

1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg
- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Fredtunet

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Fredtunet.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Gitle Hansen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Gitle Hansen blir valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Morten Rommetveit er forespurt og har sagt seg villig til å bli gjenvalgt som styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Morten Rommetveit blir valgt til styremedlem for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling er at det ikke velges varamedlem.
Hvis det kommer opp benkeforslag på årsmøtet så kan årsmøtet velge inn et varamedlem på årsmøtet.

5.4 Valg av valgkomité

Ingen kandidater nevnt - blir valgt på årsmøtet.

1757 Sameiet Fredtunet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre fellesanlegg		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1**	**1**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 299	4 858
Forskuddsbetalte kostnader		736 878	628 729
Andre fordringer		0	5 423
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		743 422	956 986
Sum omløpsmidler		**1 483 599**	**1 595 995**
SUM EIENDELER		**1 483 600**	**1 595 996**

1757 Sameiet Fredtunet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 917 000	1 917 000	2 108 700
Innbetalt felleskostnader næring		180 000	180 000	198 000
Leieinntekt lokaler		5 500	5 200	8 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		298 752	298 752	368 062
Lading el-bil		64	7 927	0
Sum Inntekter		**2 401 316**	**2 408 879**	**2 682 762**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	158 029	195 254	158 134
Forretningsførerhonorar		115 775	110 052	121 217
Tilleggstjenester forretningsfører		16 627	15 046	31 280
Revisjonshonorar	2	10 469	9 905	12 000
Drift og vedlikehold	3	361 724	833 132	507 500
TV og/eller internett		349 973	310 341	368 062
Renovering	4	1 209 160	874 413	0
Forsikringer		343 172	265 212	371 625
Kommunale avgifter		509 189	575 739	535 000
Energi/strøm		235 006	225 388	200 000
Administrasjonskostnader		32 326	28 001	26 000
Sum kostnader		**3 341 448**	**3 442 483**	**2 330 818**
Driftsresultat		**-940 132**	**-1 033 604**	**351 944**
Finansielle poster				
Renteinntekter		44 418	65 728	26 000
Rentekostnader		158 567	137 699	168 389
Netto finanskostnader		**114 149**	**71 971**	**142 389**
Resultat	5	**-1 054 281**	**-1 105 576**	**209 555**

Noter 1757 Sameiet Fredtunet

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	58 500	91 125
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	19 529	24 129
Sum personalkostnader	**158 029**	**195 254**

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

1757 Sameiet Fredtunet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 885 989	-831 708
Sum egenkapital	6	**-1 885 989**	**-831 708**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	2 828 407	1 831 675
Sum langsiktig gjeld		**2 828 407**	**1 831 675**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	20 278
Leverandørgjeld		505 395	529 978
Skyldig off. avgifter		916	10 687
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 500	10 125
Påløpne renter		1 934	1 331
Annen kortsiktig gjeld		26 437	23 631
Sum kortsiktig gjeld		**541 182**	**596 030**
Sum gjeld		**3 369 589**	**2 427 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 483 600**	**1 595 996**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Gitle Hansen
Styreleder

Arnhild G Ottesen
Styremedlem

Thomas Sivertsen
Styremedlem

Morten Rommetveit
Styremedlem

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-1 054 281**	**-1 105 576**
Opptak av lån	1 371 937	0
Avdrag på lån	-375 204	-387 254
Endring arbeidskapital	**-57 549**	**-1 492 829**
Omløpsmidler	**1 483 599**	**1 595 995**
Kortsiktig gjeld	**541 182**	**596 030**
Arbeidskapital	**942 417**	**999 966**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	-139 061	-70 333	-68 728
Sameiekapital, seksjonseiere	-1 746 928	-983 947	-762 981
Sum Egenkapital	**-1 885 989**	**-1 054 281**	**-831 708**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renovering tak. Sameiet har god likviditet og hadde ved årskiftet kr. 942 417,- i disponible midler.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	114 298	159 571
6390 Andre driftskostnader	3 125	6 820
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	103 794	503 088
6630 Vedlikehold uteområde	31 892	33 111
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 008	23 830
6780 Drifts- og serviceavtaler	104 606	106 712
Sum	**361 724**	**833 132**

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renovering tak	1 209 160	874 413
Sum Renovering/vedlikehold	**1 209 160**	**874 413**

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 917 000	0	1 917 000
Innbetalt felleskostnader næring	0	180 000	180 000
Leieinntekt lokaler	5 166	334	5 500
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	298 752	0	298 752
Lading el-bil	64	0	64
Sum Inntekter	**2 220 981**	**180 334**	**2 401 316**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	142 020	16 008	158 029
Forretningsførerhonorar	104 047	11 728	115 775
Tilleggstjenester forretningsfører	14 942	1 684	16 627
Revisjonshonorar	9 408	1 060	10 469
Drift og vedlikehold	336 740	24 984	361 724
TV og/eller internett	349 973	0	349 973
Renovering	1 086 672	122 488	1 209 160
Forsikringer	308 409	34 763	343 172
Kommunale avgifter	509 189	0	509 189
Energi/strøm	211 200	23 806	235 006
Administrasjonskostnader	29 878	2 448	32 326
Sum kostnader	**3 102 478**	**238 970**	**3 341 448**
Driftsresultat	**-881 496**	**-58 636**	**-940 132**
Finansielle poster			
Renteinntekter	39 918	4 500	44 418
Rentekostnader	142 369	16 198	158 567
Netto finanskostnader	**102 451**	**11 698**	**114 149**
Resultat	**-983 947**	**-70 334**	**-1 054 281**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	**15160599704**	**16367000221**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	6.24 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	28.06.2032	03.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 831 675
Avdrag i perioden:	171 593	203 611
Opptak i perioden:	3 000 000	-1 628 063
Lånesaldo 31.12:	**2 828 407**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	757 139	0

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Fredtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fredtunet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: JUFIE-2A378-HLI7J-BRUZA-91IN5-0KQ1B

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fredtunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fredtunet

Styreleder	Gitle Hansen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Arnhild G Ottesen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Thomas Sivertsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Morten Rommetveit (sign.)	25.02.2026

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-26 08:45:08 UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: JUFIE-2A378-HLI7J-BRUZA-91IN5-0KQ1B

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JUFIE-2A378-HLI7J-BRUZA-91IN5-0KQ1B

Informasjon fra styret

Om Sameiet Fredtunet

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Gitle Hansen
Styremedlem, Morten Rommetveit
Styremedlem, Arnhild G Ottesen
Styremedlem, Thomas Sivertsen
Varamedlem, Reidun Harveland

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 86 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Tak A-Blokka. Ferdig tekket. Gjenstår remontering av glass og sjekk av stikkontakter.

Reforhandling av forsikringsavtale.

Innstallering av elektrisk anlegg for lading av biler. Kontakt med i forbindelse med planlegging skifte av tv- og internettleverandør fra Telia til Altibox.

Sjekk av råteskader utvendig på leilighets dører. 3 dører må skiftes. Pris innhentet.

Buss vei saken har krevd mye tid og innsats, og det har blitt vist et stort engasjement fra flere beboere i Sameiet vårt. Styret har representert Sameiet på informasjonsmøter med kommune/fylkeskommune, deltatt på orienteringsmøter med Flyt AS, møtt kommunalutvalget for plan og miljø til møte på rådhuset, samt frontet saken i Solabladet.

Det har vært store utfordringer med ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter, noe som har medført tidkrevende møter og befaringer, både med utbygger av Fredtunet, og håndverkere som prøver å rette opp i feilene.

Det har vært utfordringer med rotter på uteområdene. Vi har hatt møter med skadedyr firma, og inngått avtale med Anticimex, som har satt ut 4 elektroniske rottefeller.

Styret har i perioden jobbet med å finne en fornuftig ordning med tildeling av parkeringsplasser i garasjeanlegget. Pr dags dato er ikke utfordringene store, men etablering av ladere til de som ikke har parkeringsplass i garasjekjeller, kan bli en mulig utfordring i årene som kommer. Det har vært avholdt beboer møtet om saken hvor intensjonen var å belyse fremtidens utfordringer.

Det er arrangert to dugnader i løpet av perioden, èn dugnad på uteområdet og èn dugnad med maling av Bestastuå.

Arrangementer:

Bestestua har også i året som har gått blitt flittig brukt, og det har blitt arrangert flere "bingokvelder" med bevertning, samt avholdt julebord. Som alltid er det Reidun

Harveland som har påtatt seg ansvaret for disse arrangementene.

HMS-arbeid:

Sameiet Fredtunet benytter seg av Bate sitt program for oppfølging av HMS. Dette ligger i portalen, og sjekkpunktene utføres fortløpende.

Alle sameiere/beboere har i løpet av siste år mottatt sjekklister for egenkontroll av leiligheter.

Styrets planer fremover

Få på plass fast avtale om snømåking og strøing. Dette er innspill som har kommet fra flere sameiere.

Utbedre lekkasjer A og C blokk.

Utarbeide plan for skilting og oppfølging av Sameiets parkeringsplasser utvendig, som i dag i stor grad misbrukes av personer utenfor Sameiet.

Bedre organiseringen av rydding/renhold på uteplasser, enten ved ekstra dugnad, eller innleie av ekstern hjelp. Det er ønske fra seksjonseiere om å fjerne trær på eiendommen. Dett vil styret se nærmere på.

Bidra med nødvendige midler til vedlikehold/fornying Bestestua, slik at arrangementene lar seg gjennomføre på en ordentlig måte. Herunder vil også rutinene for renhold samt erstatnings ansvar for ødelagte ting i forbindelse med lån/leie av lokalene klargjøres.

I juni måned vil Altibox utføre nødvendig arbeid i forbindelse med etablering av nye tv og internett kabler. Styret vil komme tilbake med nødvendig informasjon underveis.

Vi gjentar suksessen med utplassering av avfallscontainer i løpet av mai måned.

Sameiet Fredtunet fyller 25 år. Tidens tann begynner å tære på enkelte deler av bygningsmassen, noe som gjør at utbedringer må påregnes.

25 års jubileet vil bli markert. Mer info kommer.

Forsikringsavtale

Sameiet Fredtunet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002020616.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Årsmøtet i Sameiet Fredtunet, 19. mars 2026

Styret i 2025:

Gitle Hansen, styreleder	På valg
Thomas Sivertsen, styremedlem	Ikke på valg – ett år igjen av funksjonstiden
Morten Rommetveit	På valg
Arnhild G. Ottesen	Ikke på valg – ett år igjen av funksjonstiden

Varamedlem: Reidun Harveland På valg

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2026 er som følger:

Styreleder Gitle Hansen tar gjenvalg og velges for 2 år
Styremedlem Morten Rommetveit tar gjenvalg og velges for 2 år

Varamedlem: Det velges ingen vara i år

Valgkomiteen har bestått av:

Bjørn Johnsen
Jan Arild Halseth, leder

Jan Arild Halseth

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2026

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle*. Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Gitle Hansen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styreleder for to år.

Vedtak:
Gitle Hansen ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Morten Rommetveit er forespurt og har sagt seg villig til å bli gjenvalgt som styremedlem for to år.

Vedtak:
Morten Rommetveit ble valgt til styremedlem for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling er at det ikke velges varamedlem.
Hvis det kommer opp benkeforslag på årsmøtet så kan årsmøtet velge inn et varamedlem.

Vedtak:
Reidun Harveland ble valgt til varamedlem for ett år.

5.4 Valg av valgkomité

Ingen kandidater nevnt - blir valgt på årsmøtet.

Vedtak:
Anne-Karin Einarson og Johan Olav Brekke ble valgt til valgkomité for ett år.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Gitle Hansen - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Morten Rommetveit - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Arnhild G Ottesen - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Thomas Sivertsen - valgt for to år i 2025

Tatt til orientering.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredtunet torsdag 19.03.2026 kl. 17:30 - Bestestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Gitle Hansen ble valgt til møteleder og Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Bjørn Johnsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det møtte 31 seksjonseiere og innlevert 4 godkjente fullmakter.
Totalt 35 stemmeberettigede.
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

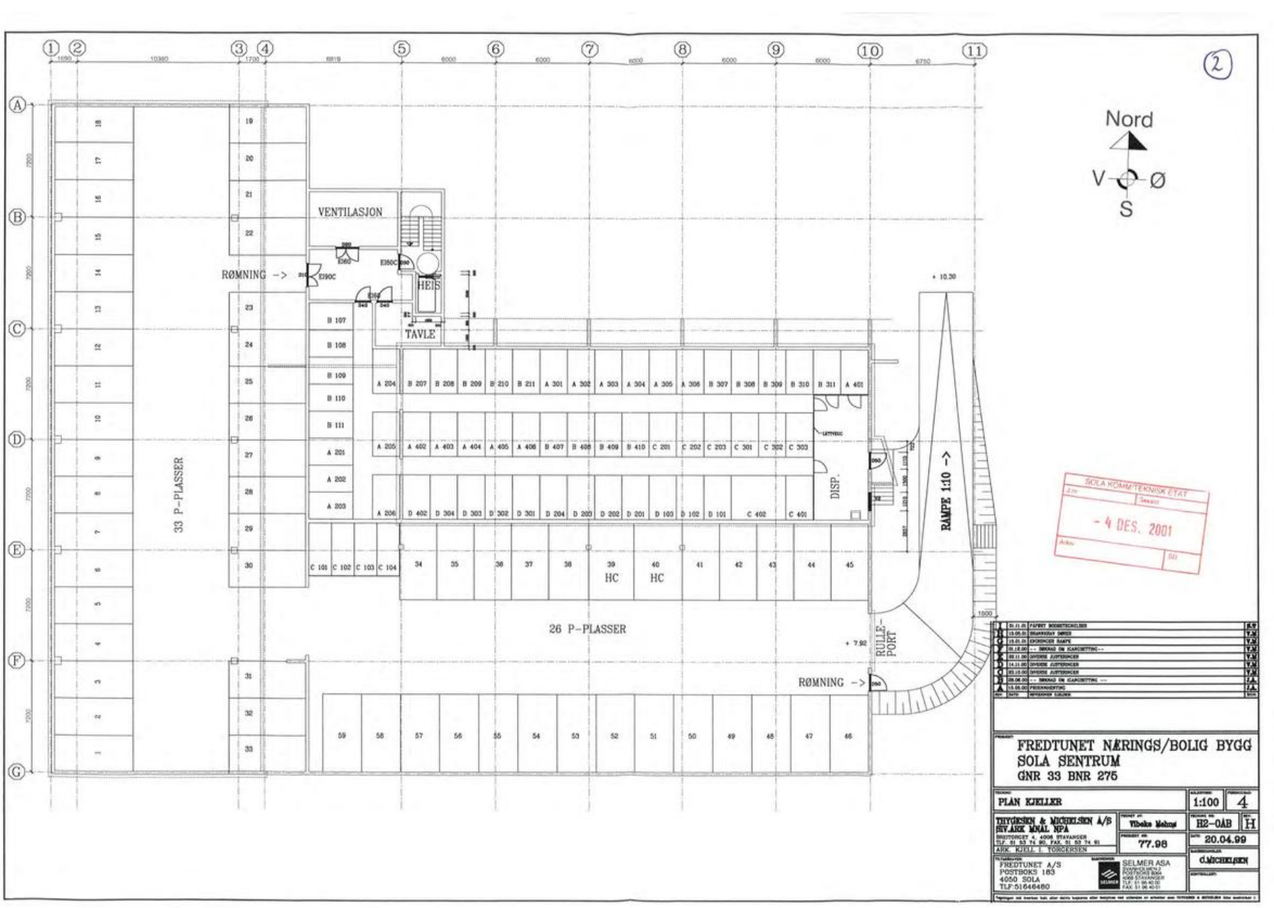
Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

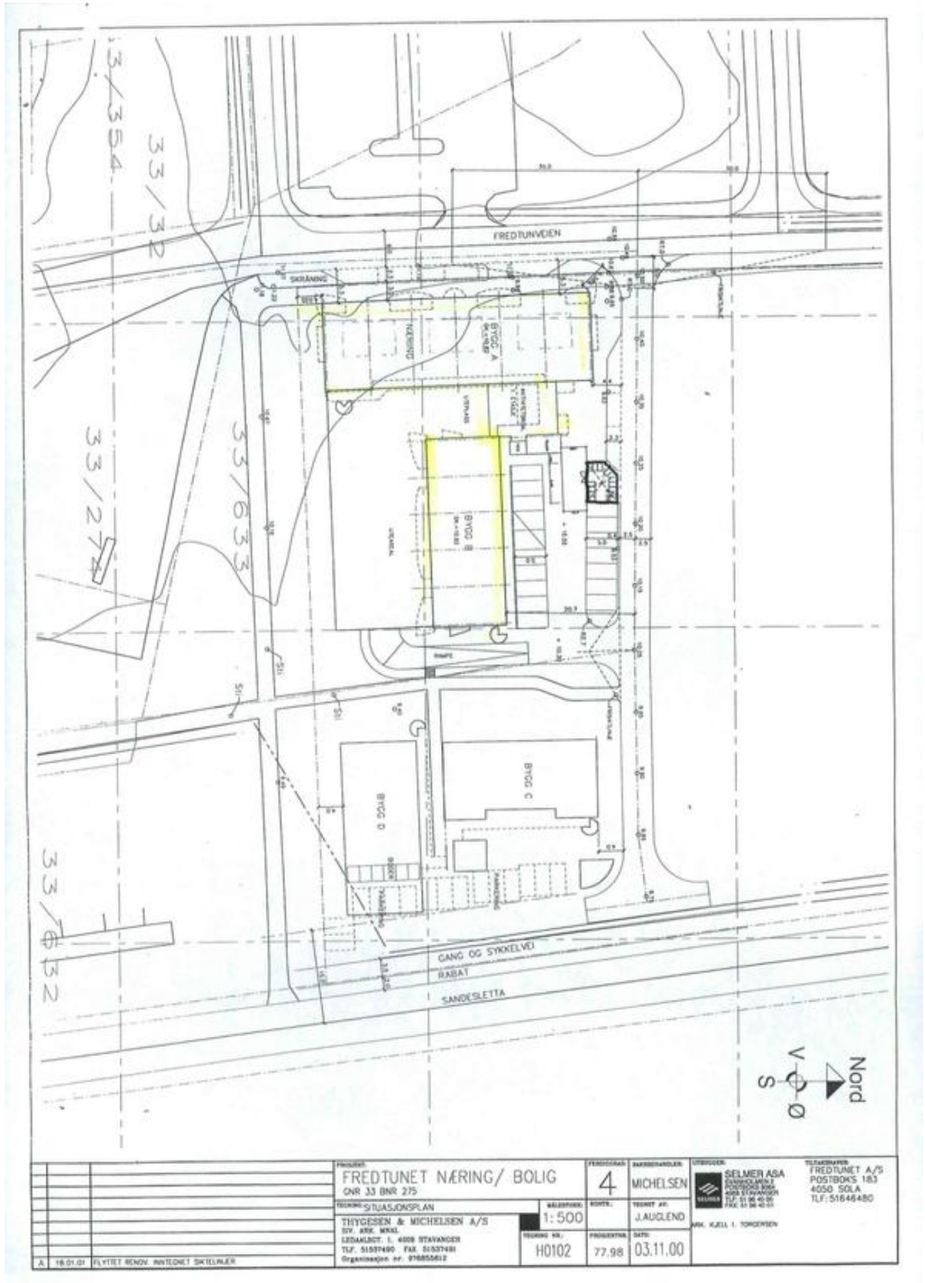
Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

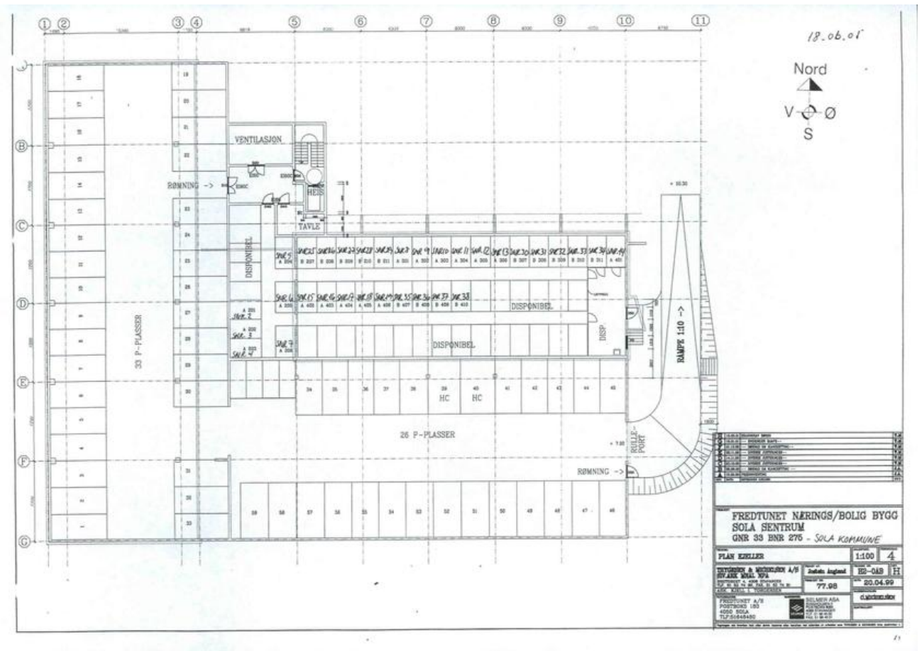
Protokoll for Sameiet Fredtunet

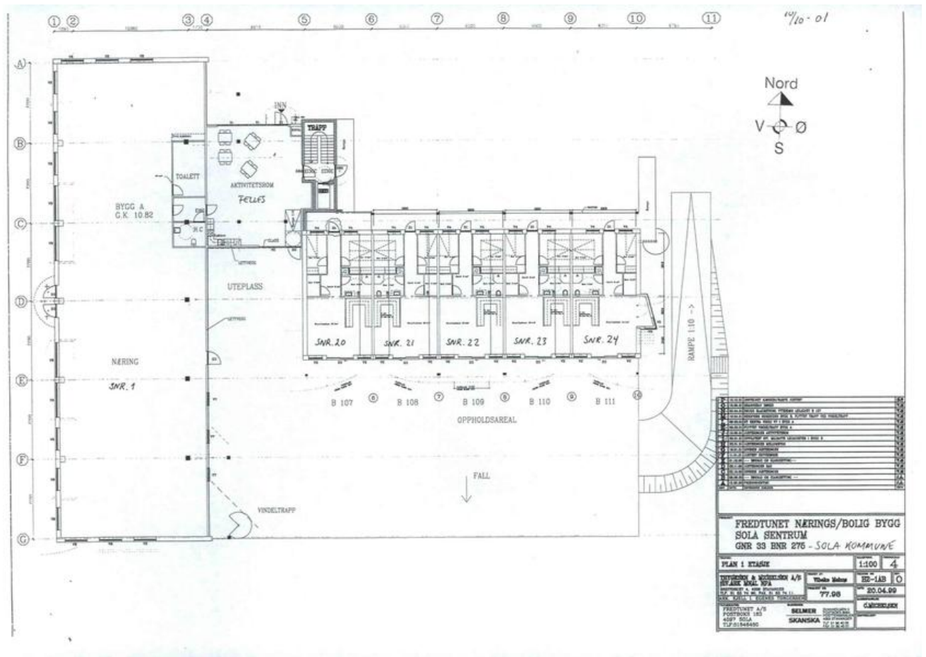
Dokumentet er signert elektronisk av:

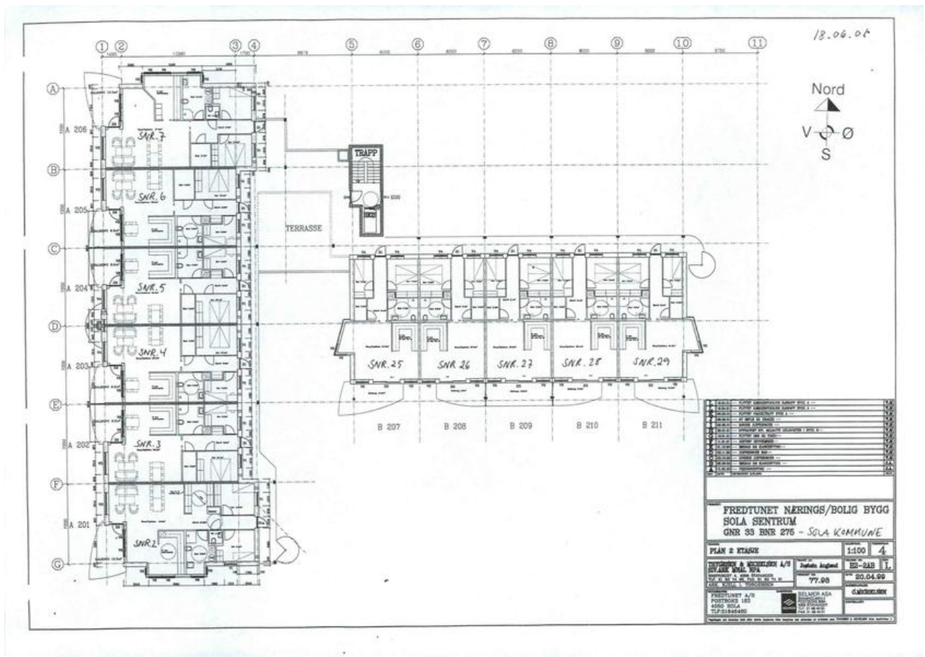
Møteleder	Gitle Hansen (sign.)	20.03.2026
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Bjørn Johnsen (sign.)	21.03.2026

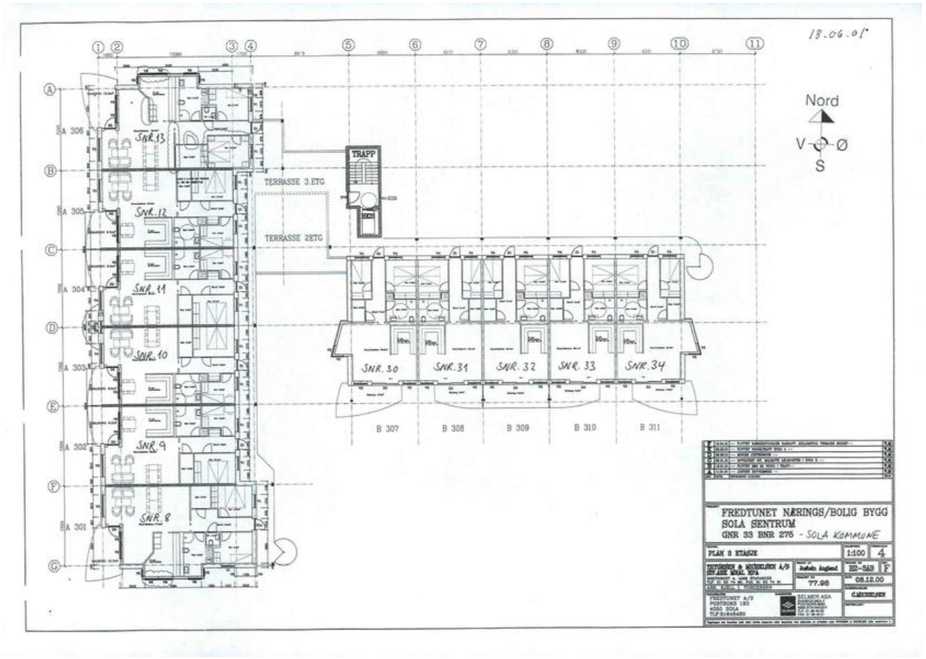


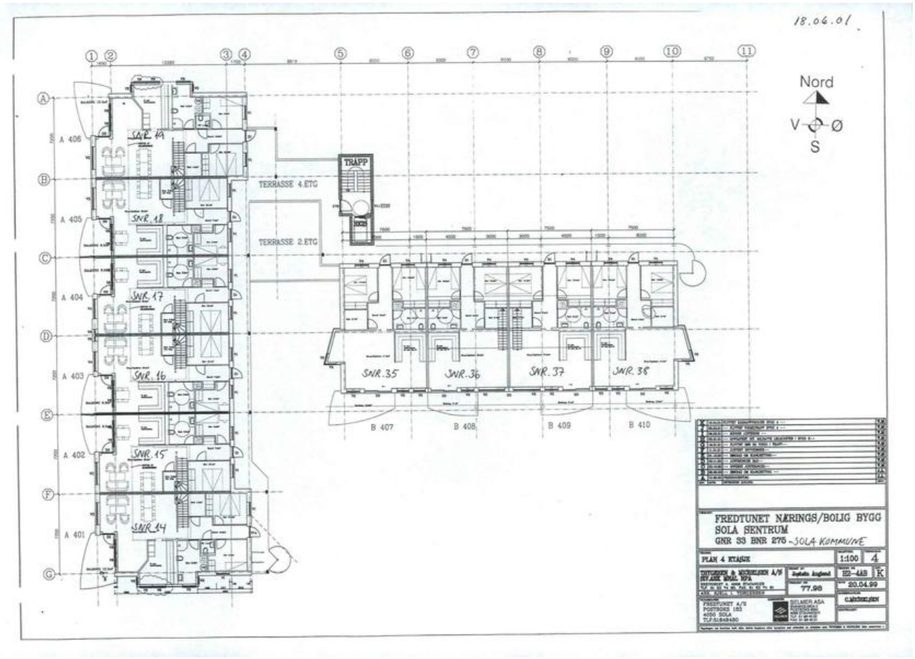

FREDTUNVEIEN
SKRÅNING
33/354
33/32
33/633
33/27
33/31
33/32
GANG OG SYKKELVEI
RABATT
SANDESLETTA
Nord
V Ø
S
FREDTUNET NÆRING/ BOLIG
GNR 33 BNR 275
SITUASJONSPLAN
THYGESEN & MICHELSEN A/S
SIV. ARK. MNAL
LEDAALSGT. 1, 4008 STAVANGER
TLF. 51537490 FAX. 51537491
Organisasjon nr. 976855612
1:500
H0102
77.98
4
MICHELSEN
J.AUGLEND
03.11.00
SELMER ASA
FREDTUNET A/S
POSTBOKS 183
4050 SOLA
TLF:51646480
A 18.01.01 FLYTTET RENOV. INNTEGNET SKTELNJER

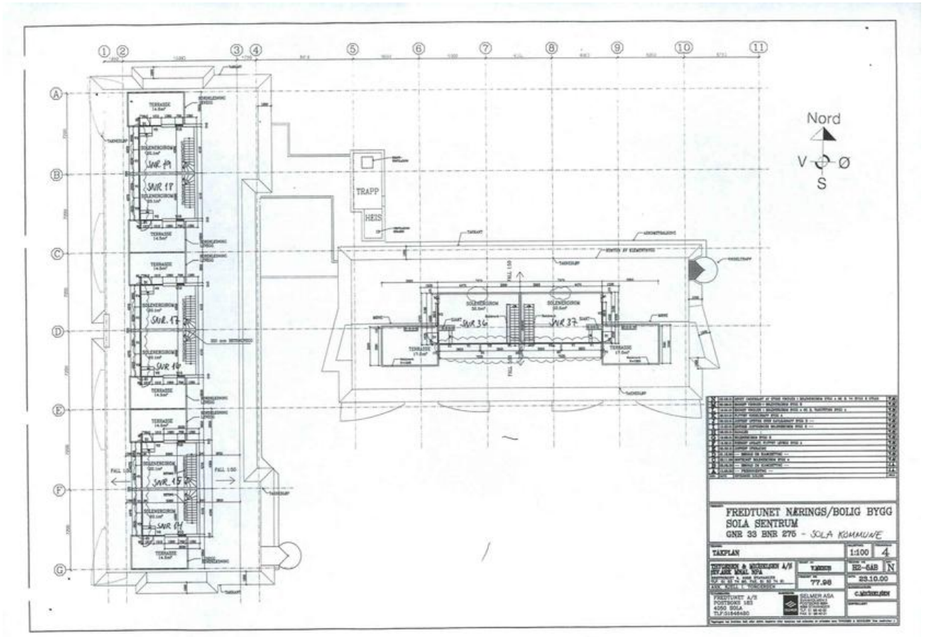

18.06.01
Nord
V Ø
S
VENTILASJON
RØMNING ->
HEIS
TAVLE
DISPONIBEL
DISP
33 P-PLASSER
HC
26 P-PLASSER
RULLE PORT
RAMPE 10%
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 33 BNR 275 - SOLA KOMMUNE
PLAN KJELLER
1:100
4
77.98
20.04.99
SELMER ASA
FREDTUNET A/S
POSTBOKS 183
4050 SOLA


Nord
V Ø
S
TRAPP
TOALETT
AKTIVITETSROM
FELLES
BYGG A
G.K. 10.82
UTEPLASS
NÆRING
SNR. 1
SNR. 20
SNR. 21
SNR. 22
SNR. 23
SNR. 24
RAMPE 1:10
B 107
B 108
B 109
B 110
B 111
OPPHOLDSAREAL
FALL
VINDELTRAPP
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 33 BNR 276 - SOLA KOMMUNE
PLAN 1 ETASJE
1:100
4
77.98
20.04.99


Nord
V Ø
S
TRAPP
TERRASSE
SNR. 7
SNR. 6
SNR. 5
SNR. 4
SNR. 3
SNR. 2
SNR. 25
SNR. 26
SNR. 27
SNR. 28
SNR. 29
B 207
B 208
B 209
B 210
B 211
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 33 BNR 276 - SOLA KOMMUNE
PLAN 2 ETASJE
1:100
4
77.98
20.04.99


18.06.01
Nord
V Ø
S
TRAPP
TERRASSE 3.ETG
TERRASSE 2ETG
SNR.13
SNR.12
SNR.11
SNR.10
SNR.9
SNR.8
SNR.30
SNR.31
SNR.32
SNR.33
SNR.34
B 307
B 308
B 309
B 310
B 311
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 33 BNR 276 - SOLA KOMMUNE
PLAN 3 ETASJE
1:100
4
08.12.00


18.06.01
Nord
V Ø
S
TRAPP
TERRASSE 4.ETG
TERRASSE 2.ETG
SNR.19
SNR.18
SNR.17
SNR.16
SNR.15
SNR.14
SNR.35
SNR.36
SNR.37
SNR.38
B 407
B 408
B 409
B 410
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 33 BNR 276 - SOLA KOMMUNE
PLAN 4 ETASJE
1:100
4
20.04.99



Avdeling arealbruk

Selmer Skanska AS
Pb. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Vår dato 23.12.03
Saksbehandler Svein Arvid Andersen tlf. 51653300
Vår ref. Saksnr.: 99/01336-096
Deres ref.
Arkivkode BAB 33/275

FERDIGATTEST

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

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

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Med bakgrunn i at anmeldung om ferdigattest også gjelder blokk A og B, ff skriv fra Selmer Skanska dat. 18.12.03 gjelder gitt ferdigattest av 23.12.03 også disse blokkene.
Sola, 07.05.2009

Sola Kommune
Avdeling arealbruk

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/438/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 2 av 3

Sola den 29. desember 1964

Erik L. Sande
(Utstederens underskrift)
(Erik L. Sande).

Vi / jeg bekrefter herved at Erik L. Sande
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godkjent av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1. § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:
1. Tor Vidi
2. Hedvig Thomas

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/438/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 1 av 3

Dbm. 438/65 - dj. 27/1.65.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Erik L. Sande, Sola
født 23/8 1933 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til A.s. Sola Trelastkompani,
Sola. født (Datum og årstall)
min/vår eiendom 4.892 m2 " Sola Trelast "
g.nr. 33 br.nr 275 av skyld mk. 0,05 i Sola herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. 58.704.-
som er avgjort på omforenet måte. Kfr. kjöpekontrakt 29.12.64.

1. Gjerdeplikt mot hovedbruket g.nr.33., br.nr.36 og 286.
2. Kjöpekontrakt angir plikt for kjöper å senke sementrör i nåværende gröft som skjærer gjennom eiendommen etter retningslinjer fastlagt i nevnte kjöpekontrakt. å vedlikeholde bekg.
3. Erik L. Sande ordner med egen forkjöpskontrakt for A.s. Sola Trelastkompani over eiendommen g.nr. 33., br.nr.286 tilhörende Mabel Sande Sola.

Nr. 41 a. Brunvoll Sons Boktrykkeri I Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/438/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 3 av 3

Utdrag av kjöpekontrakt mellom Erik L.Sande og a/s Sola Trelastkompani på gnr 33 bnr 275 i Sola dat. 29/12-1964 forsåvidt angår punkt 2 i skjöte dbnr 438/1965:

Kjöper plikter å senke sementrör i åpen gröft som skjærer overtatte eiendom fra nordre grenselinje til veg sör for gnr 33 bnr 273. Utförelsen skjer etter anvisning fra herredsagronomen som igjen rådfører seg med selger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 2 av 17

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
	Per Inge Hamre	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 1 av 17

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
14 DES 2001
JÆREN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10172

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1124	SOLA	33	275		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
998710007 4	FREDTUNET AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	N	600/5925		13	B	79/5925		25	B	69/5925		37	B	113/5925	
2	B	93/5925		14	B	113/5925		26	B	65/5925		38	B	68/5925	
3	B	77/5925		15	B	93/5925		27	B	65/5925		39	B	70/5925	
4	B	77/5925		16	B	79/5925		28	B	65/5925		40	B	60/5925	
5	B	77/5925		17	B	79/5925		29	B	67/5925		41	B	65/5925	
6	B	77/5925		18	B	79/5925		30	B	67/5925		42	B	73/5925	
7	B	93/5925		19	B	113/5925		31	B	65/5925		43	B	70/5925	
8	B	79/5925		20	B	65/5925		32	B	65/5925		44	B	122/5925	
9	B	79/5925		21	B	65/5925		33	B	66/5925		45	B	73/5925	
10	B	77/5925		22	B	65/5925		34	B	67/5925		46	B	70/5925	
11	B	77/5925		23	B	66/5925		35	B	86/5925		47	B	122/5925	
12	B	77/5925		24	B	67/5925		36	B	113/5925		48	B	73/5925	
										Sum tellere:	5925	= nevner:	5925		

4. Supplerende tekst [7]

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

Dokn: 10172 Tinglyst: 14.12.2001 Embl: 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 4 av 17

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1124	SOLA	33	275		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
998710007 4	FREDTUNET AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brok (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
61	B	71/5925													
62	B	84/5925													
63	B	190/5925													
64	B	74/5925													
65	B	117/5925													
										Sum tellere:	5925	= nevner:	5925		

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Side 3 av 17

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Frvr	Snr	
33	275			Sola kommune

Dato	Stempel og underskrift
11/12-01	Sola kommune Avdeling arealbruk

Noter:

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

Side 5 av 17

Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

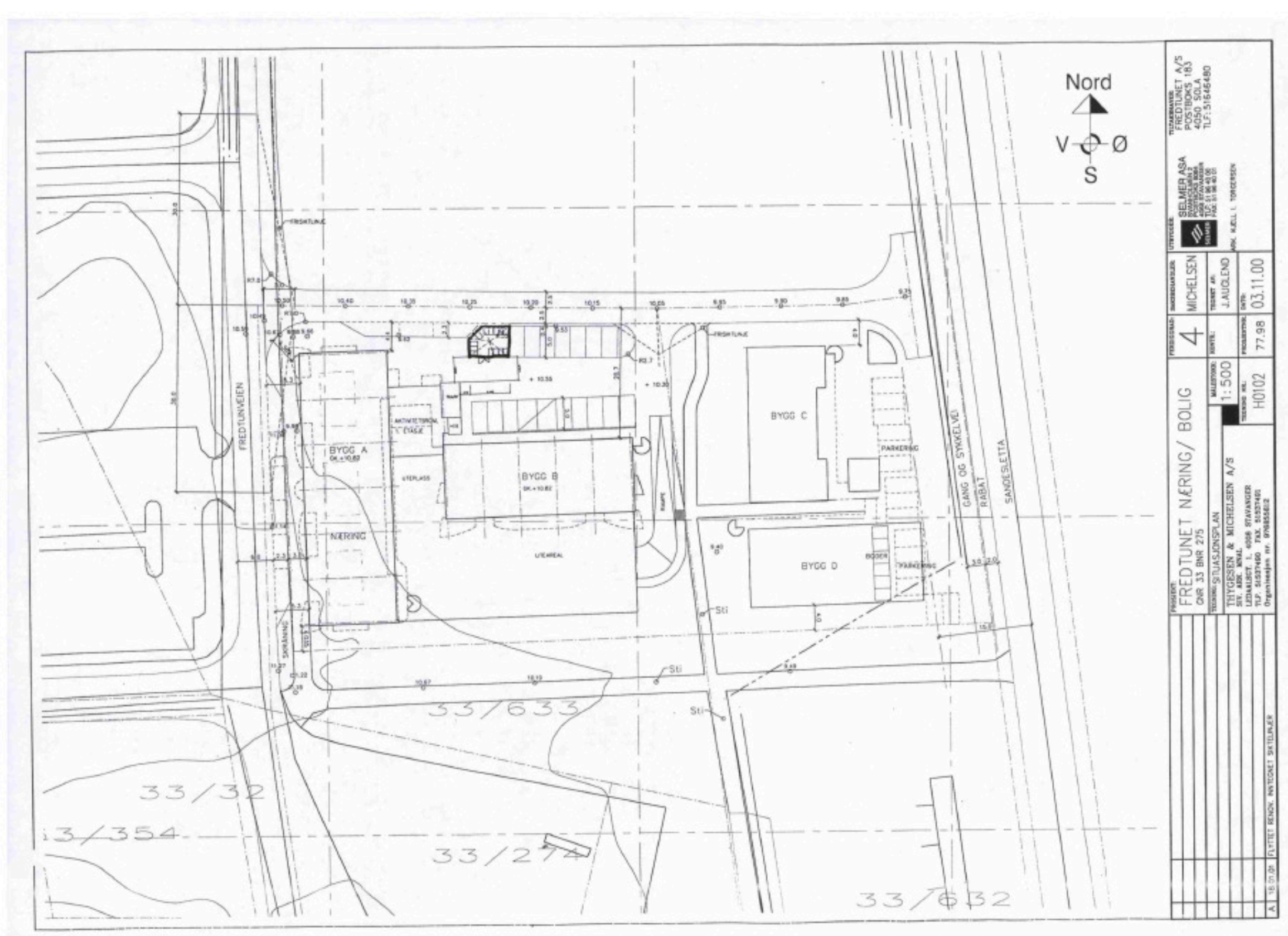
Kartverket



Side 6 av 17

Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

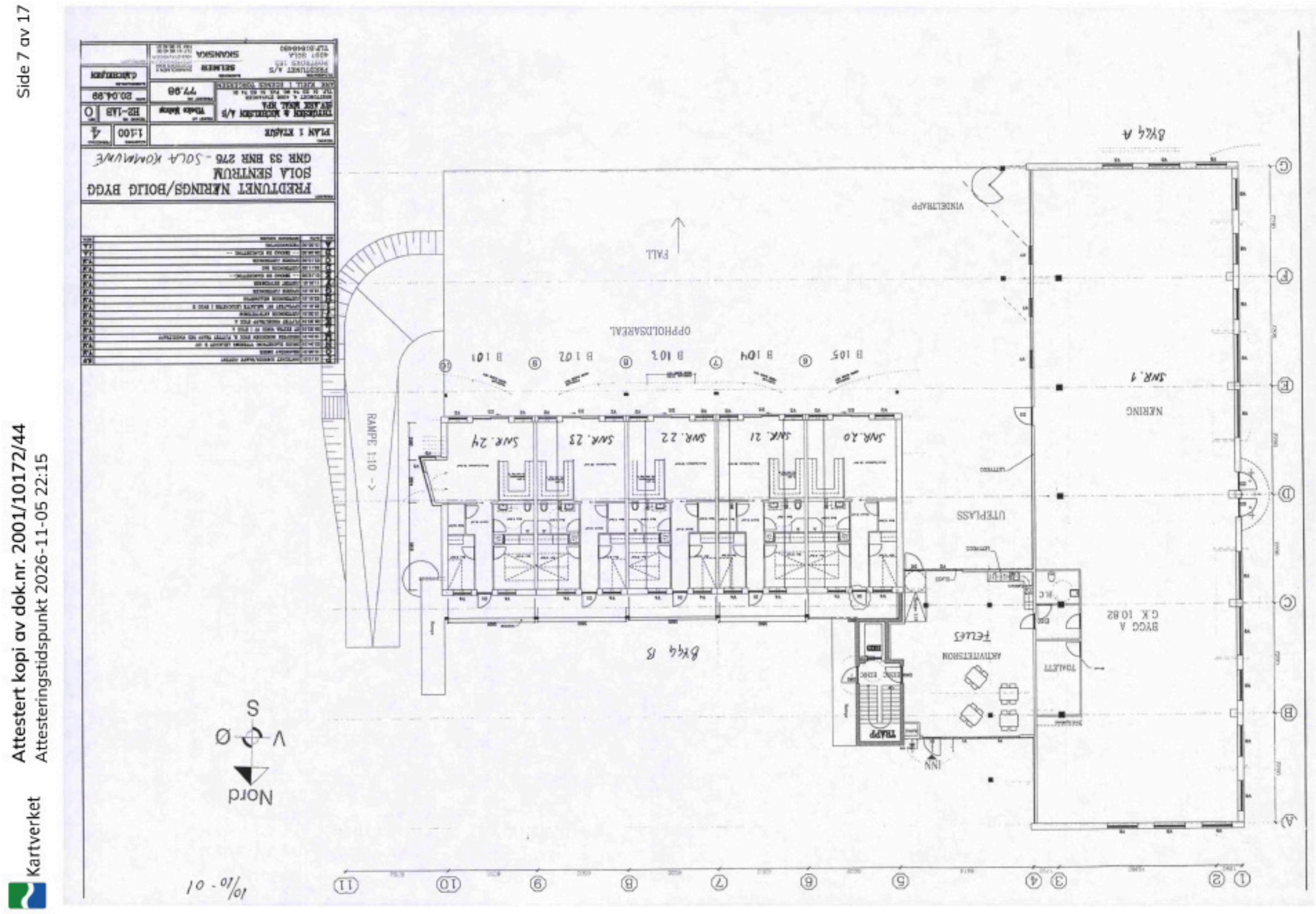
Kartverket



Side 7 av 17

Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

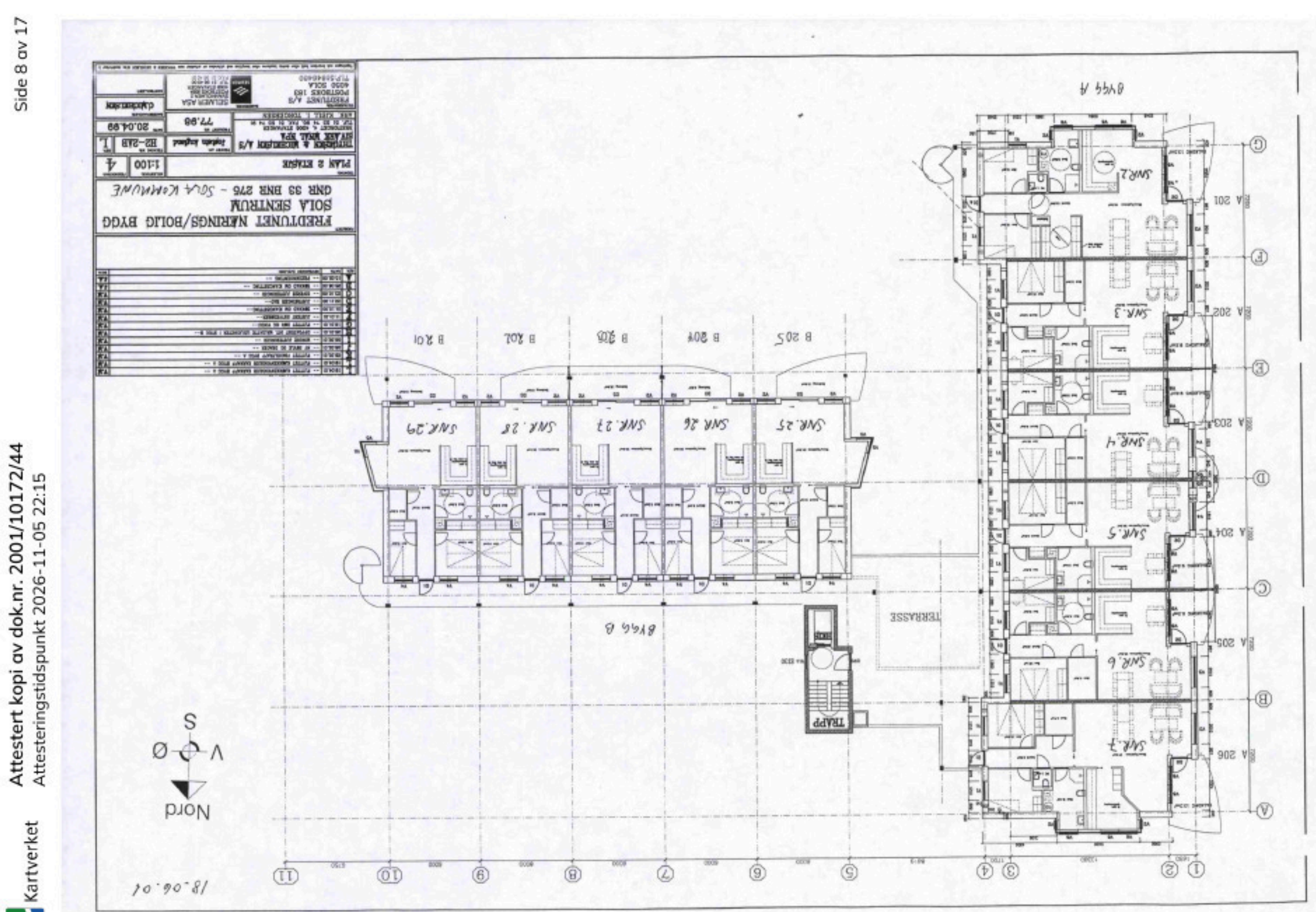
Kartverket

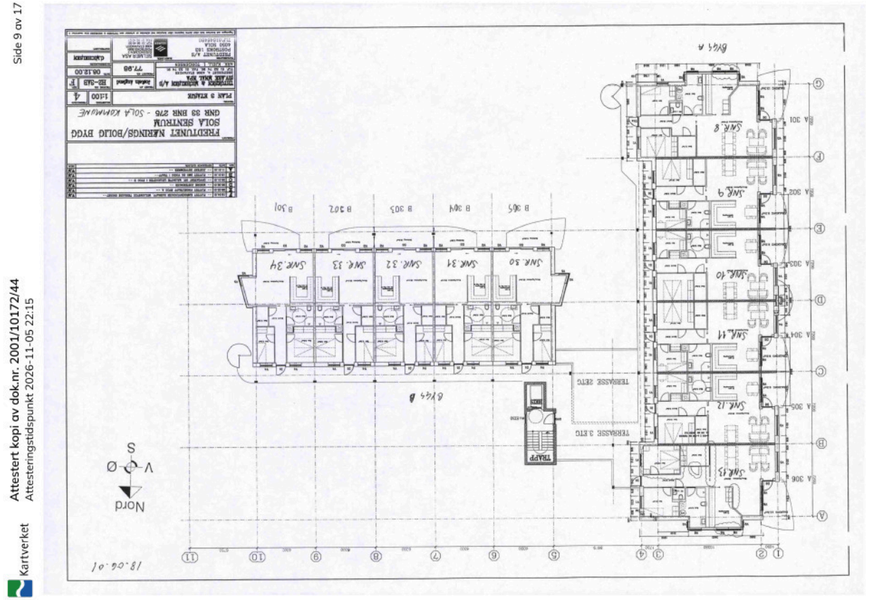


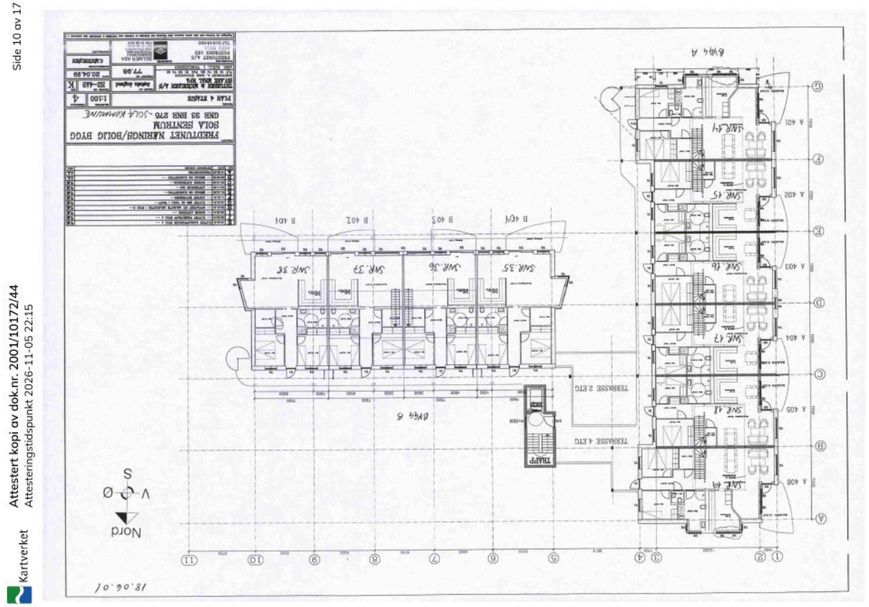
Side 8 av 17

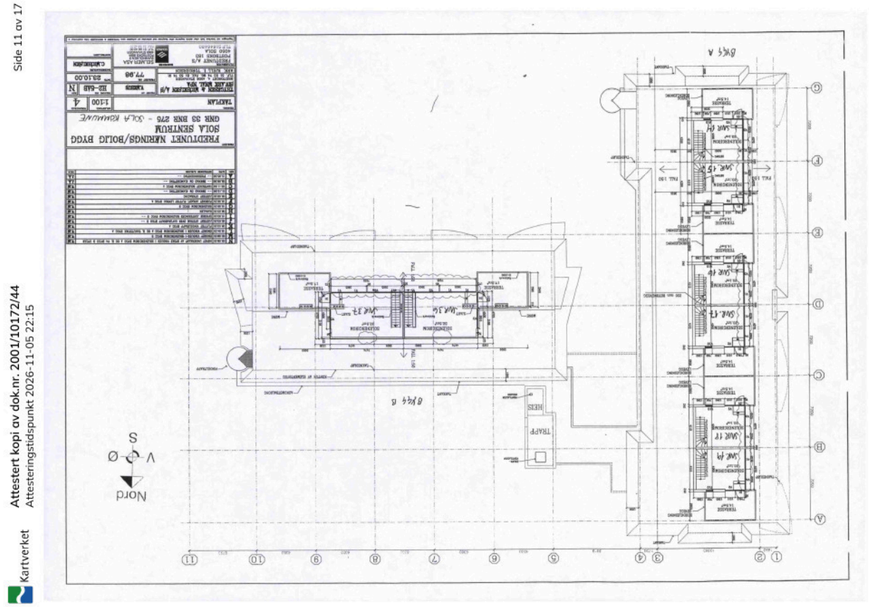
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

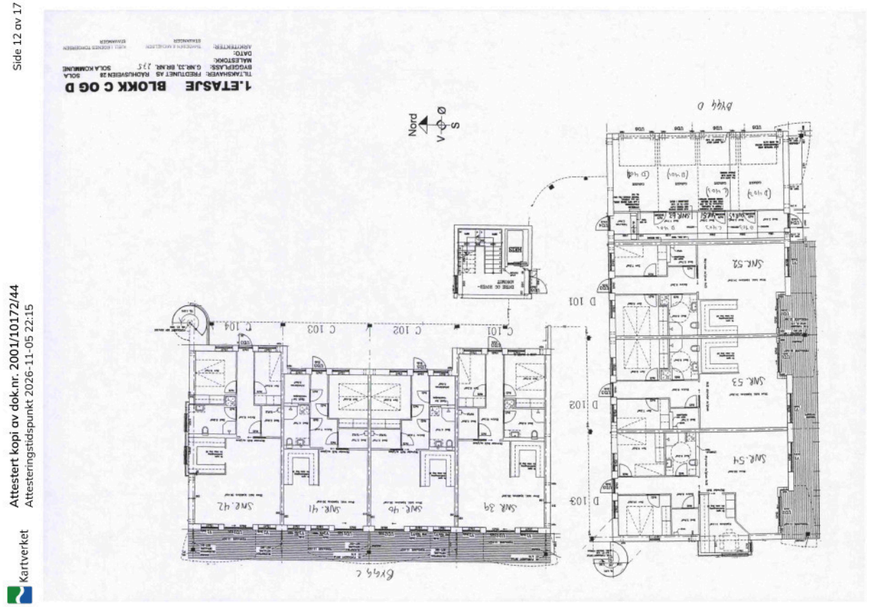
Kartverket



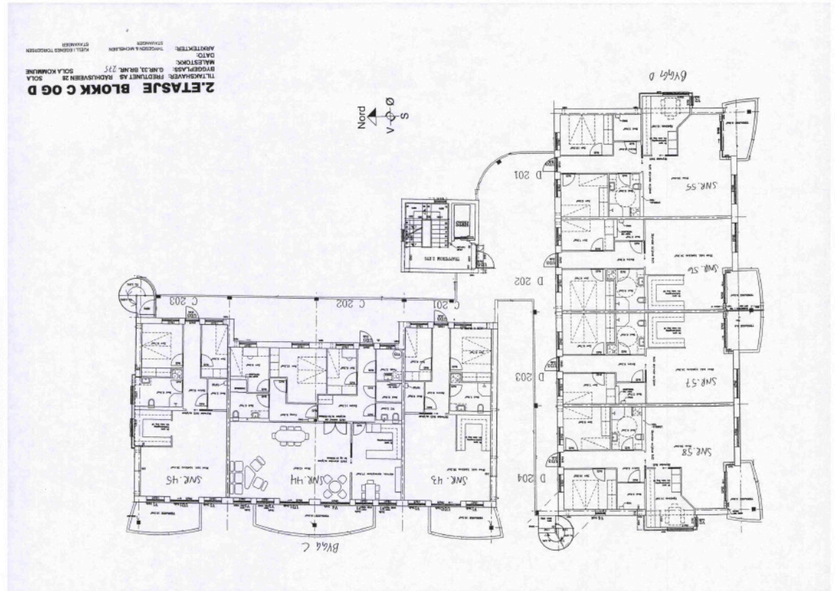

Side 9 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Kartverket
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 35 BNR 270 - SOLA KOMMUNE
PLAN 4 ETASJE
1:100
A4
Nord
Ø
S
V
TRAPP
TERRASSE 3 ETG
TERRASSE 2 ETG
TERRASSE 4 ETG
B 305
B 304
B 303
B 302
B 301
SNR. 30
SNR. 31
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 34
SNR. 8
SNR. 9
SNR. 10
SNR. 11
SNR. 12
SNR. 45
18.06.01


Side 10 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Kartverket
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 35 BNR 270 - SOLA KOMMUNE
PLAN 4 ETASJE
1:100
A4
Nord
Ø
S
V
TRAPP
TERRASSE 2 ETG
TERRASSE 4 ETG
B 405
B 404
B 403
B 402
B 401
SNR. 35
SNR. 36
SNR. 37
SNR. 38
SNR. 39
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 41
SNR. 42
SNR. 43
SNR. 44
18.06.01

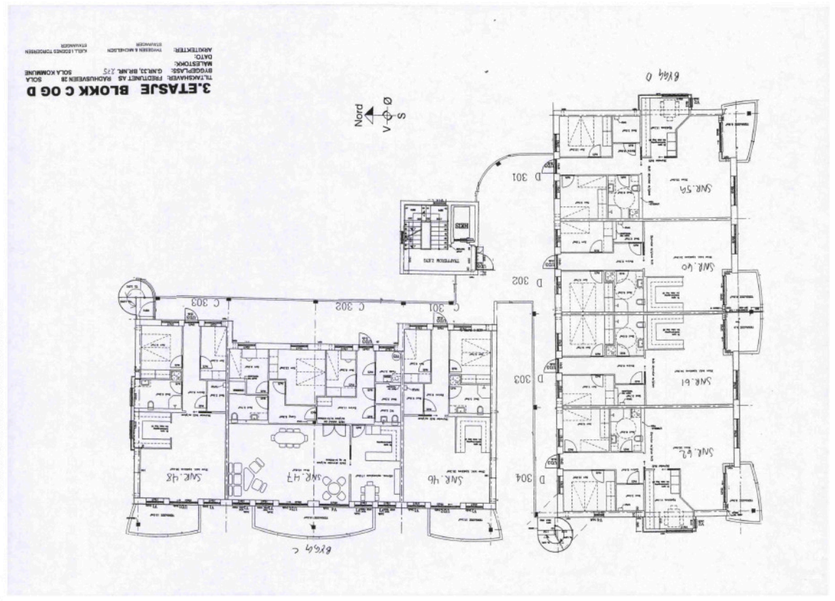

Side 11 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Kartverket
FREDTUNET NÆRINGS/BOLIG BYGG
SOLA SENTRUM
GNR 35 BNR 270 - SOLA KOMMUNE
PLAN 4 ETASJE
1:100
A4
Nord
Ø
S
V
TRAPP
HEIS
SNR. 15
SNR. 16
SNR. 17
SNR. 18
SNR. 19
SNR. 20
SNR. 21
SNR. 22
SNR. 23
SNR. 24


Side 12 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15
Kartverket
1.ETASJE BLOKK C OG D
Nord
Ø
S
V
C 101
C 102
C 103
D 101
D 102
D 103
SNR. 41
SNR. 42
SNR. 49
SNR. 50
SNR. 51
SNR. 52
SNR. 53
SNR. 54

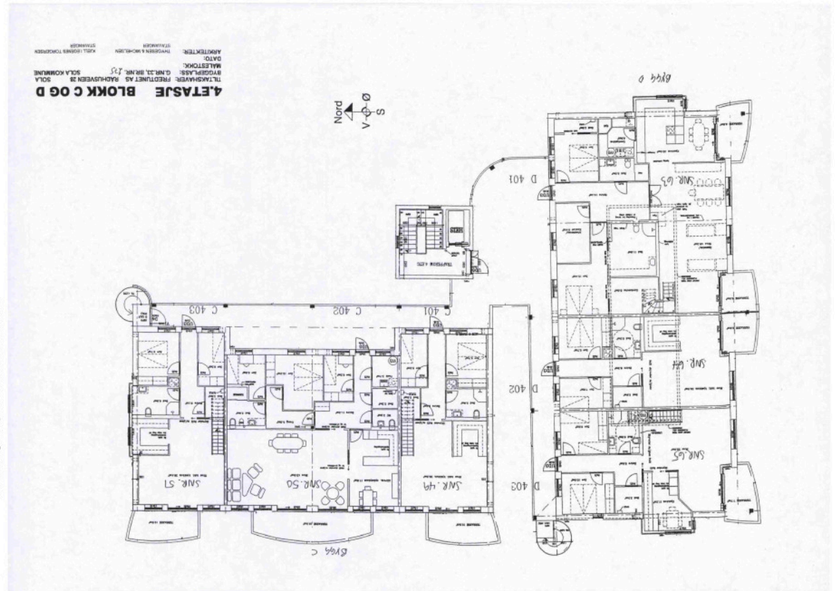
Side 13 av 17
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15



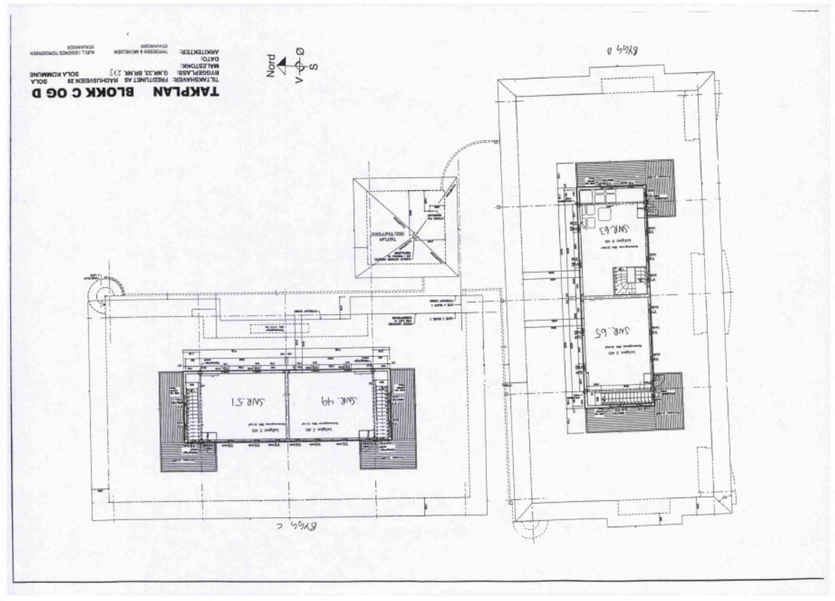
Side 14 av 17
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

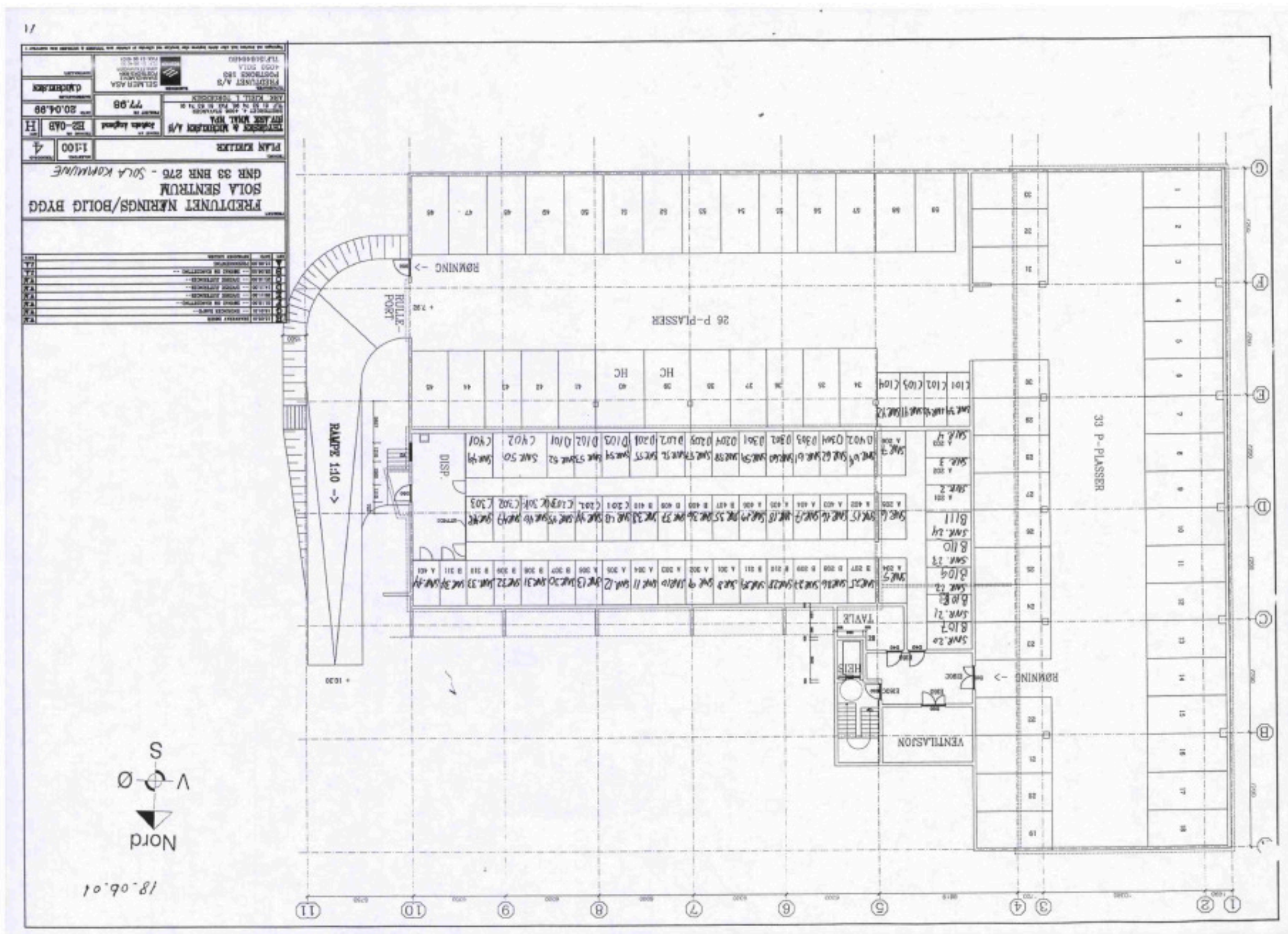


Side 15 av 17
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15



Side 16 av 17
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2001/10172/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2000/9756/44
Attesteringstidspunkt 2026-11-05 22:15

TINGLYST
14 DES 2000
JÆREN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 9756

Erklæring

Undertegnede eiere av henholdsvis gnr 33 bnr 275, gnr 33 bnr 286 og gnr 33 bnr 737 erklærer herved at det skal gis felles vegrett over eiendommene gnr 33 bnr 275, gnr 33 bnr 286 og gnr 33 bnr 737.

Vegen skal ha en bredde på 5 meter med eventuelt nødvendig svingareal. Senterlinje veg følger tomtegrensen mellom eiendommene. Vegen har felles vedlikehold.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på eiendommene. Erklæringen kan ikke slettes uten bygningsrådet i Sola sitt samtykke.

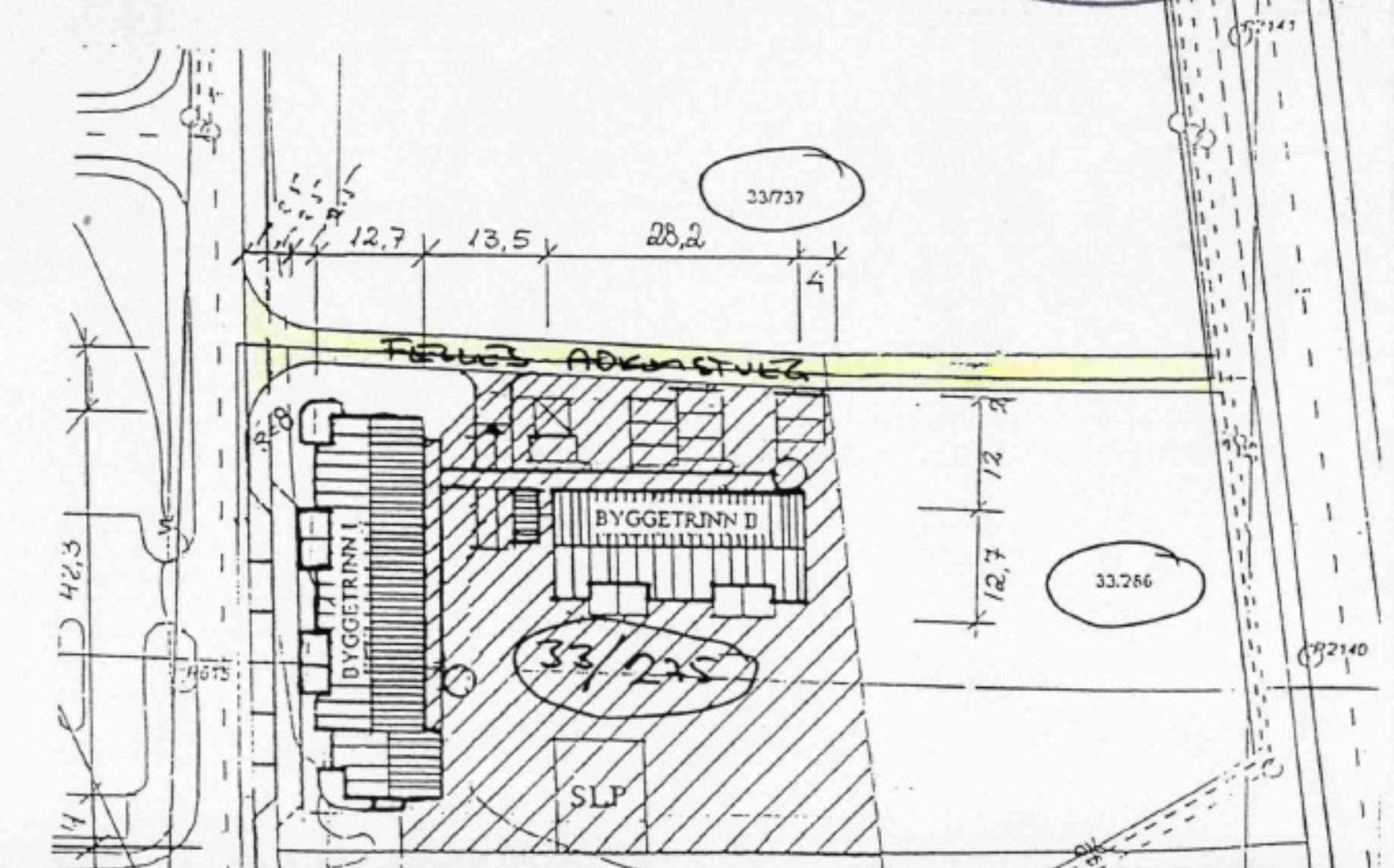
Doknr: 9756 Tinglyst: 14.12.2000 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sola, den 10.10.2000

Som eier av gnr 33 bnr 275	Som eier av gnr 33 bnr 286	Som eier av gnr 33 bnr 737 Hakon Eiendom Rogaland AS
		Sten Østby
		Audun Aanesland

Signatur til eier av gnr 33 bnr 275 bevitnes:	Signatur til eier av gnr 33 bnr 275 bevitnes:	Signatur til eier av gnr 33 bnr 737 bevitnes:
1.	1.	1.
2.	2.	2.

NINA SCHLYTTER
ADVOKATFULLMEKTIG
M.N.A.
SINSENVN. 45 - 05..



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fredtunvegen 16A, 4050 SOLA. Gnr. 33, bnr. 275, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260123
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no