

Æ

# Jåttåvågveien 20B

4020 Stavanger · Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Håkon Hovland**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	62
Kort om oss .....	155

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Jåttåvågveien 20B, 4020 STAVANGER, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 16 Bnr. 1565 Snr. 3 i Stavanger kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 47 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 42 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## BYGGEÅR

2016

## TOMT

Fellestomt kvm

## PRISANTYDNING

2 650 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kent Lilleland Takstdato: 06.01.25

## FELLESFORMUE

Andel fellesformue: kr. 9 013,- pr. 16.12.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 260,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 66 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 650 000,-))

-----  
kr 67 600,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 717 600,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 727 550,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 805,- pr. mnd.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 3 510 pr. år Inkludert er vann, avløp, tømming av nedgravd container, renovasjon.

## EIER

Marion Gramstad Olsen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling v/ Jr. Partner Håkon Hovland presenterer Jåttåvågveien 20B!

Dette er en lekker og arealeffektiv leilighet fra 2016 med attraktiv beliggenhet i Hinna Park. Leiligheten måler 42 kvm BRA-i og er godt utnyttet. Her bor man med komfort og energibesparende løsninger som vannbåren varme og balansert ventilasjon. Alt i alt en perfekt leilighet for førstegangskjøpere!

Innhold:

1.etg: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Om boligen:

- Gjennomgående god standard, 80% TG1
- Arealeffektiv planløsning
- Platting på 9 kvm med utgang fra stue
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Innredet i dag med 1 soverom (ikke godkjent)
- Spennende bydel i stor vekst
- Godt kollektivtilbud like i nærheten
- Enkel tilkomst til motorveien mot Stavanger, Sandnes og nye SUS

Velkommen til visning!

## PARKERING

Det følger ikke parkering til leiligheten.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten har en nydelig beliggenhet i en av Stavangers mest attraktive bydeler med nyere bebyggelse og grønne fellesområder.

Jernbane og busstopp ligger i kort avstand fra blokken i tillegg til Stadionparken med butikker og Viking stadion. Større bedrifter er også etablert i området.

Leiligheten ligger flott til med kort avstand til både Stavanger, Sandnes og Sola.



Om Hinna Park, hentet fra hinna-park.no:

"Hinna Park er en vital «smeltedigel» av mennesker som bor og jobber, går på skole og driver toppidrett. Beboere og besøkende som nyter atmosfæren og det gode livet.

Her blomstrer urbaniteten med Ryfylkeheiene som bakteppe. En perfekt kombinasjon av aktivitet og ro like i vannkanten. Yrende liv i butikker og spisesteder. Latter og lek mellom husene. Frydefulle rop fra badende.

Nærheten til sjøen vil også sette sitt preg på neste utviklingstrinn. Bokvalitet kombinert med blå-grønne kvaliteter.

I Hinna Park er det godt å bo, leve og arbeide. Ekstremt sentralt. Et sted å reise til."

## TOMT

Fellestomt, kvm

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## SKOLE/BARNEHAGE

Se forørig nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven med oversikt over nærmeste barnehager og skoler.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

## FRITIDSTILBUD

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Leilighet

Første etasje:

BRA 47 m<sup>2</sup>

- BRA-i 42 m<sup>2</sup>: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

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

Kommentar til areal:

Leiligheten inneholder 42m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg på 5 etasjer oppført i 2016.

Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje (u.etg).

Leiligheten ligger i byggets 1.etg, har egen inngang og egen platting på ca. 9m<sup>2</sup>.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn.

Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.

Fasaden er kledd med fasadeplater.

Etasjeskillere av betong.

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.

Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-og tre-lags glass.

Vannbåren fjernvarme i gulv på bad, og elektrisk oppvarming.

Balansert ventilasjon.

Leiligheten disponerer 1 bod i felles garasjeanlegg.

## BODER

Leiligheten disponerer 1 bod i felles garasjeanlegg.

## Standard

### STANDARD

Tilstandsrapporten inneholder 80% TG 1, 13% TG 2, 0% TG 3 og 7% TG IU (ikke undersøkt).

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende bygningselementer har fått TG2:

Våtrom - Bad:

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom:

- Overflater vegger: Det observeres stedvise skader på veggoverflater. Skader kun av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.

- Overflater gulv: Gulvoverflater bærer noe preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer:

- Dører: Skader på pakninger til skyvedør observert, det ble også registrert kald trekk der hvor skaden er verst. Utskiftning av pakning bør påregnes.

Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å kontakte takstmann ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 31.08.16.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Noen rom i boligens hovedetasje er vist som "Kjøkken og Opphold" på godkjente tegninger og er ikke spesifisert som dagens "soverom". Det er ikke søkt om bruksendring i henhold til nye forenklete tekniske krav for boligrom fra 01.01.2016. Det er også uvisst om disse tiltakene var søknadspliktige på tidspunkt for utførelse. Kjøper bærer risiko for evt. konsekvenser tiltakene kan medføre dersom tiltakene var søknadspliktige. Selger kommer ikke til å søke om bruksendring i forbindelse med salget. Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Boligen har vannbåren fjernvarme i gulv på bad, ellers elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 3 510 pr. år Inkludert er vann, avløp, tømning av nedgravd container, renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Opplyste gebyrer er datert fra 13.12.24. Det foretas normalt en årlig økning som fastsettes av kommunestyret i Stavanger kommune. Kjøper må påregne en økning for 2025.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 2 805,- pr.mnd.

Felleskostnader: Felleskostnader: 1 776,- TV og internett: 629,- Fjernvarme A-konto: 400,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Faste løpende kostnader vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm, innboforsikring mm..

#### **ÅRSREGNSKAP**

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 88 336,-. Det gjøres oppmerksom på at sameiet har budsjettert med et positivt årsresultat for 2024 på kr. 41 398,-.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

IF Skadeforsikring Polisenummer: SP0001353814

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 718 432,- Som sekundærbolig Kr. 2 873 727,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Jåttåvågveien 20 B, Orgnr: 817700292

Om sameiet:

Sameie på 24 leiligheter i blokk med heis

- Avtale om vaktmestertjenester.

- A-konto oppvarming ved fjernvarme via Lyse

- På usolgte leiligheter (som eies av utbygger) blir akonto beløp for oppvarming og kostnader på tvpakke lagt til fellesutgifter i forbindelse med salg

- Bate avregner og fordele felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med

overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Bate Boligbyggelag

#### **STYREGODKJENNING**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved eierskifte.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannrør med rør-i-rør system.

Hovedstoppekran er plassert i vegg ved kjøkken (i egen inspeksjonsluke).

Synlige avløpsrør i plast.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

Vannbåren gulvvarme på bad (fjernvarme).

Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i skyvedørgarderobe i gang.

#### DYREHOLD

Det fremkommer ingen restriksjoner mot dyrehold i sameiets vedtekter. Husordensregler er ikke fastsatt.

#### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg.

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

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

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom

beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 12.12.24. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende rettigheter på andre eiendommer følger av grunnboken:

Grunndata:

2016/654565-1/200 Seksjonering

Tinglyst: 18.07.2016

opprettet seksjoner:

snr: 3

formål: Bolig

sameiebrøk: 42/1290

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 1103-16/1597, 1103-16/1562/O/1-3,

1103-16/1596/O/1,2

Rettigheter i eiendomsrett

2016/990481-9/200 Erklæring/avtale

Tinglyst: 27.10.2016

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1247

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1461

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1462 Snr:1-120

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1464

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1465

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1563

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1565 Snr:1-24

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1566

Rett til å benytte eiendommene som rømningsvei ved evakuering

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### 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. Utleie skal meldes styret.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp ifølge Stavanger kommune. Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Eiendommen har tilkomst fra offentlig via felles privat vei (gnr. 16/bnr. 1465 - 1/28 andel).

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Planopplysninger:

Kommuneplaner:

ID: KP 2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11/11/2022

Delarealer:

Areal: 361.54 kvm

Hensynsonenavn: H190\_1

Kpsikring: 190 - Andre sikringssoner

Reguleringsplaner:

ID: 2225

Navn: Reguleringsplan for felt NB4, T7, F4 og A5 Jåttåvågen

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02/09/2009

Delarealer:

Areal: 361.56 kvm

Felt navn: B1

Regform: 110 - Boliger

Areal: 0 kvm

Felt navn: FG

Regform: 720 - Felles gangareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

ID: 2823

Navn: Detaljregulering for Jåttåvågen sykehjem

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 1 - Planlegging igangsatt

Formålet med planen er å tilrettelegge for og sikre realisering av nytt sykehjem med plass til 120 - 150 beboere og 16 omsorgsboliger for eldre i bofelleskap.

For mer informasjon:

<https://www.arealplaner.no/stavanger1103/arealplaner/1915?term=2823>

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 260,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 66 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 650 000,-))

-----  
kr 67 600,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 717 600,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 727 550,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. 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.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 650 000,-) (Kr.35 775)

Tilrettelegging (Kr.4 900)

Fotopakke Premium (Kr.4 900)

Grunnpakke Sameie (Kr.14 900)

Markedspakke Premium (Kr.22 900)

Oppgjørsgebyr (Kr.6 900)

Visningspakke/Overtagelse med eiendomsmegler (Kr.4 900)

Totalt kr. (Kr.95 175)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt

utlegg.

## OPPDRAKSNUMMER

54-24-0442

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i

forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

<https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Rogaland Eiendomsmegling AS  
EIE Stavanger RE  
Org. nr: 991089888  
Niels Juels gate 50  
4008 Stavanger  
Tlf: 51 90 57 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

#### **SAKSBEHANDLERE**

Håkon Hovland  
EIE Stavanger RE  
Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner  
Mob: 95 02 71 28 / E-post: [hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?









# 1. ETA

SJE

# Jåttåvågveien 20B, 4020 STAVANGER

## Leilighet - 1.etg



Ordernr. 15065419

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

























































HOOVER













# UTEOM

# RÅDE









STAY NORTH

A

B







# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jåttåvågveien 20B  
4020 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 16/1565  
Seksjonsnr. : 3  
Stavanger kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 47 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 47 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 03.01.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

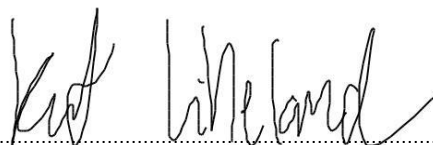
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	03.01.2025
Referansenummer	15065419
Meglerforetakets oppdragsnummer	54-24-0442
Hjemmelshaver/selger	Marion Gramstad Olsen
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Marion Gramstad Olsen.
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3°C
Rapportdato	06.01.2025 16:26

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jåttåvågveien 20B
Postnummer/sted	4020 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	16/1565
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2016		

## Byggemåte

Leilighetsbygg på 5 etasjer oppført i 2016.  
Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje (u.etg).  
Leiligheten ligger i byggets 1.etg, har egen inngang og egen platting på ca. 9m<sup>2</sup>.  
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.  
Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.  
Fasaden er kledd med fasadeplater.  
Etasjeskillere av betong.  
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.  
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-og tre-lags glass.  
Vannbåren fjernvarme i gulv på bad, og elektrisk oppvarming.  
Balansert ventilasjon.  
Leiligheten disponerer 1 bod i felles garasjeanlegg.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



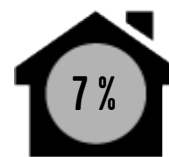
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Dører og vinduer		Dører	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	42			42	9
	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og entré.				Platting.
U.etg		5		5	
		Bod.			
SUM	42	5		47	9
Total bruksareal: 47 m <sup>2</sup>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 42m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.





# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Openpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med glassdører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtreksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Fordelerskap for rør-i-rør system.  
1 sluk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
	Overflater gulv	Det er observert sprek/hakk i gulvflis under servantinnredning. Skade kun av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Balansert ventilasjon.  
Gulvvarme på bad (vannbåren gulvvarme) og elektrisk oppvarming.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

 <b>TG 2</b>	Overflater vegger	Det observeres stedvise skader på veggoverflater. Skader kun av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer noe preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller - 1.etg

---


Etasjeskille av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og gang.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---


Vannrør med rør-i-rør system.  
Hovedstoppekran er plassert i vegg ved kjøkken (i egen inspeksjonsluke).  
Synlige avløpsrør i plast.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Vannbåren gulvvarme på bad (fjernvarme).  
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i skyvedørgarderobe i gang.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

 <b>TGIU</b>	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

## Radon

---

 <b>TGIU</b>	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2016

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i gang.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av fasadeplater.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.

Vinduer med karmen av tre, og to, og tre-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør (skyvedør) med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer

### TG 2 Dører

Skader på pakninger til skyvedør observert, det ble også registrert kald trekk der hvor skaden er verst. Utskiftning av pakning bør påregnes.

# Terrasser / platting på terreng

Platting på terreng belagt med steinheller.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Platting på terreng

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue og soverom er takhøyden målt til 2. 71 meter, i gang er takhøyden målt til 2. 42 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 24 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.07.2016, arbeidene gjelder installasjon av det elektriske anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 23.12.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]*



*Våtrom - [Sluk på bad (dusjsonen).]*



*Våtrom - [Hakk i flis under servantinnredning.]*



*Dører og vinduer - [Skader på pakning til skyvedør.]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240442
Adresse	Jåttåvågveien 20B		
Postnr.	4020	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år og 3 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Bate	Polise/avtalnr	SP0001353814
Selger 1 Fornavn	Marion	Etternavn	Gramstad Olsen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar Vannlekkasje og fukt/råte

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Solland elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Service på ventilasjon, blir byttet ut vifte i januar 2025

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar Familiemedlem har bygget sovealkove med lettvegger, og lagt platting utforbi

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar Felleskostnad økes på nyåret

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.





Kartverket

EIE STAVANGER RE  
NIELS JUELS GATE 50  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0442 (Håkon Hovland)  
Vår referanse: 3642600/25437694  
Bestilling: C3 2024-12-13 17

Dato  
13.12.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
654565	200	18.7.2016	SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1103 STAVANGER	16	1565	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602010896  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr.: 964965226  
Navn: STAVANGER KOMMUNE

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr.: 998772389  
Navn: HEIDRUN HAGEN AS

Bruksenhet: c/o Camar AS, Postboks 130, 4065 STAVANGER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	16	1565

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
1103	16	1565	0	1	51 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	2	65 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	3	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	4	65 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	5	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	6	49 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	7	51 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	8	65 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	9	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	10	65 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	11	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	12	49 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	13	56 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	14	69 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	15	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	16	69 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	17	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	18	53 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	19	56 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei

STAVANGER KOMMUNE

Retts kopi bekrefte

*15.07.2016 May-Jove Rossend*

Ref K7004

 Stavanger kommune  
 org.nr. 964 965 226

Mottatt 04.07.2016

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

16/20153

Rekvirentens navn <b>Heidrun Boliger as</b>		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 8088		
Postnr. 4068	Poststed <b>STAVANGER</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 911,837,927	Ref. nr. I.Aase	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.   Snr.
1103	STAVANGER KOMMUNE	16	<b>1565</b>	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
998772389	Heidrun Hagen as	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	51		13	B	56		25				37				49			
2	B	65		14	B	69		26				38				50			
3	B	42		15	B	42		27				39				51			
4	B	65		16	B	69		28				40				52			
5	B	42		17	B	42		29				41				53			
6	B	49		18	B	53		30				42				54			
7	B	51		19	B	56		31				43				55			
8	B	65		20	B	69		32				44				56			
9	B	42		21	B	42		33				45				57			
10	B	65		22	B	69		34				46				58			
11	B	42		23	B	42		35				47				59			
12	B	49		24	B	53		36				48				60			
Sum tellere:				1290				= nevner:				1290							

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekrefte



15.07.2016 May-Lene Rossed

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

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

<b>5. Egenerklæring</b>	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190)</b>	

<b>6. Tegninger mv.</b>	
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 bruksenheterne, 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).

<b>7. Underskrifter</b>		
Sted, dato Forus, 01.07. 2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) For Heidrun Hager AS Heidrun Boliger AS  ØYVIND MIKALSEN  SIGVE HEBNÆS iflg fullmakt	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

- 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 <sup>9)</sup>
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
16	1565		1-24	Stavanger

Dato

Stempel og underskrift

15.07.2016

May-Tove Rosseid

**STAVANGER KOMMUNE**  
KULTUR OG BYUTVIKLING  
GEODATAAVDELINGEN

**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.
- 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 skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inntar styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

Utstederens underskrift

**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	STAVANGER KOMMUNE	16			

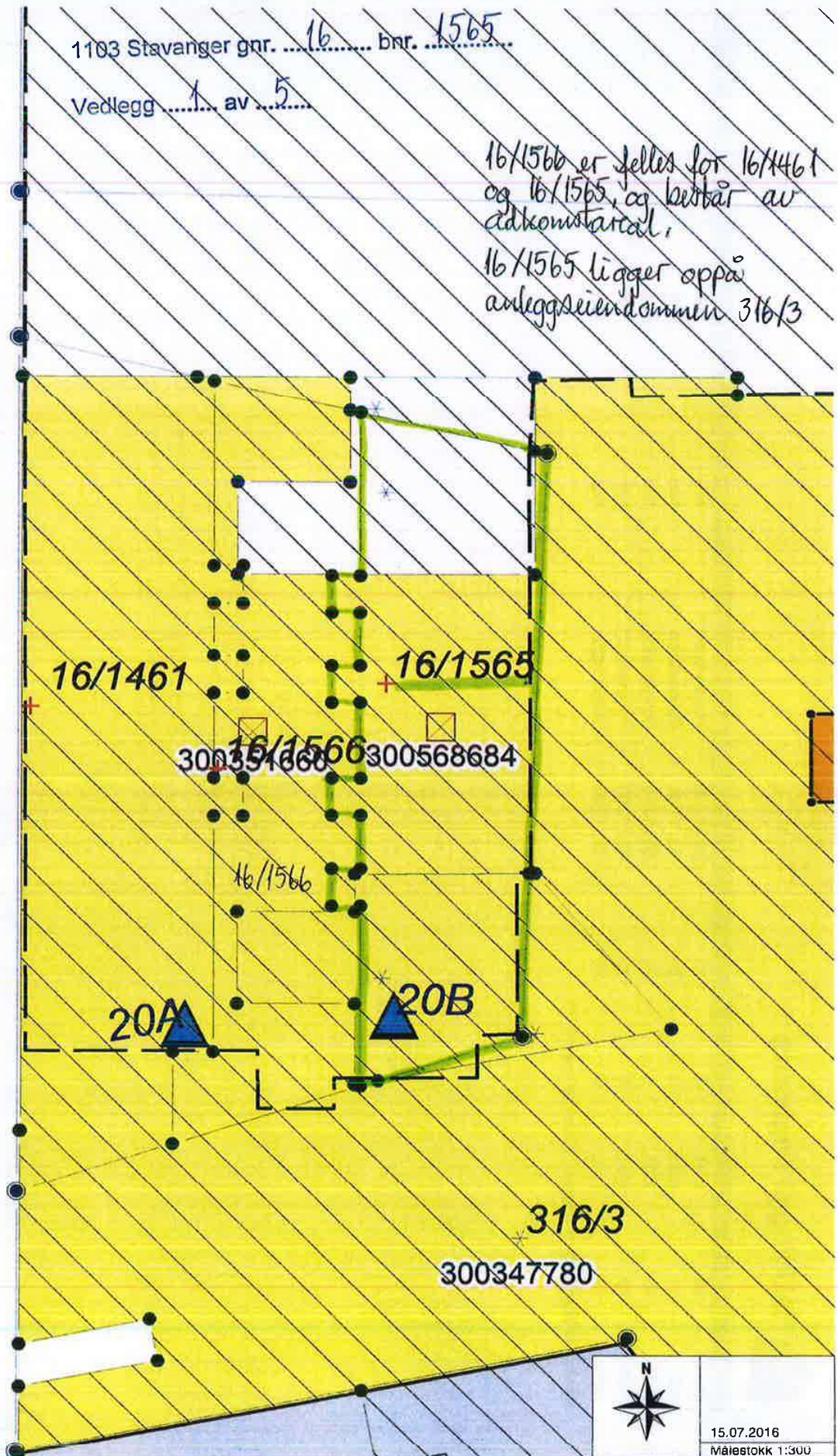
3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121			
62				92				122			
63				93				123			
64				94				124			
65				95				125			
66				96				126			
67				97				127			
68				98				128			
69				99				129			
70				100				130			
71				101				131			
72				102				132			
73				103				133			
74				104				134			
75				105				135			
76				106				136			
77				107				137			
78				108				138			
79				109				139			
80				110				140			
81				111				141			
82				112				142			
83				113				143			
84				114				144			
85				115				145			
86				116				146			
87				117				147			
88				118				148			
89				119				149			
90				120				150			
91											
92											
93											
94											
95											
96											
97											
98											
99											
100											
101											
102											
103											
104											
105											
106											
107											
108											
109											
110											
111											
112											
113											
114											
115											
116											
117											
118											
119											
120											
Sum tellere:				0				= nevner:			

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	16	1565	0	20	69 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	21	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	22	69 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	23	42 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1565	0	24	53 / 1290	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24







BIM Server: MK20 BIM STAVANGER - BIM Server 19/bkkgrr/2144 Heidrunhagen

Plottet 12.05.2016 av mhl158

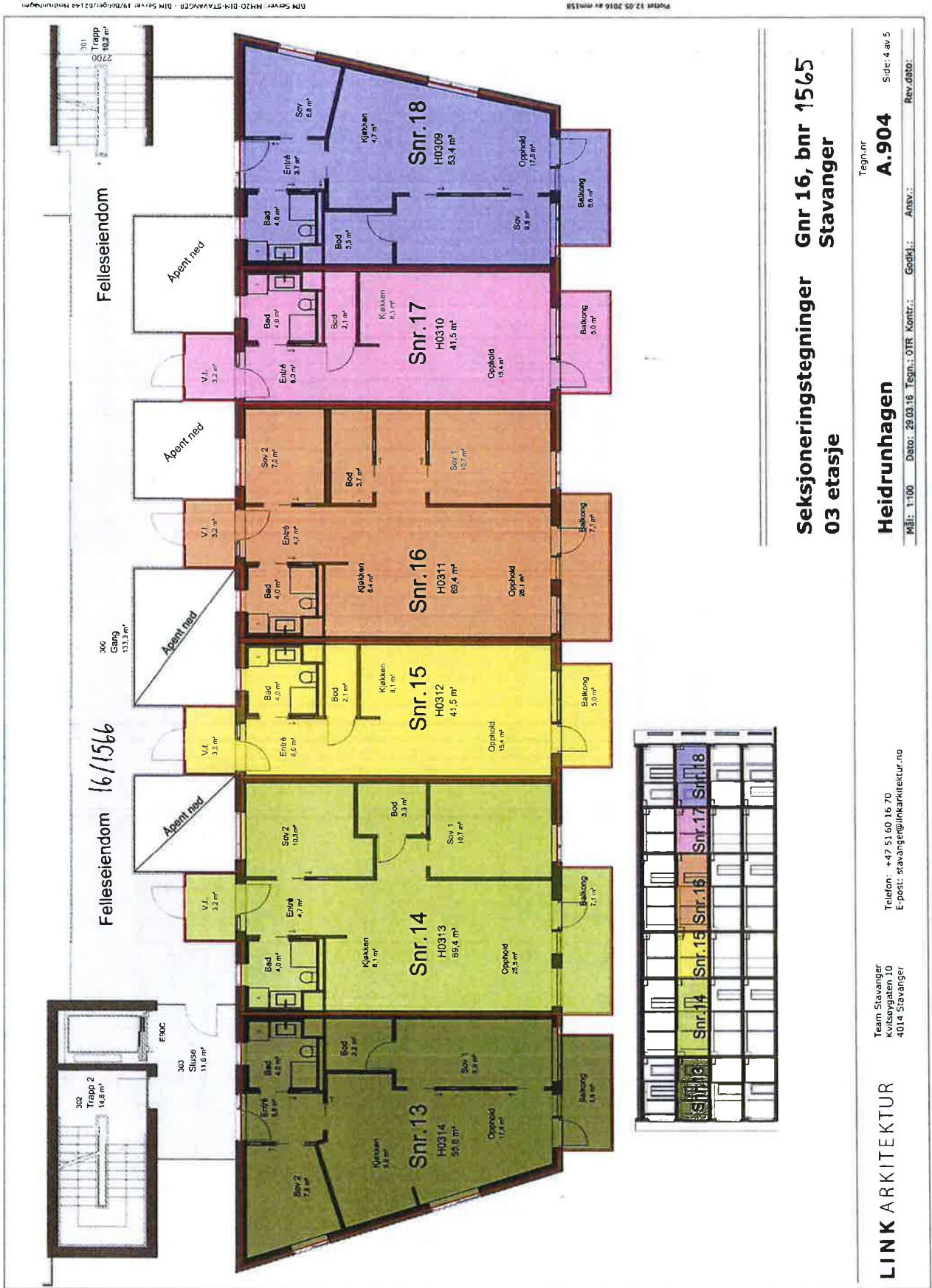


**Seksjoneringstegninger**  
**02 etasje**  
**Gnr 16, bnr 1565**  
**Stavanger**

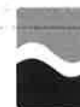
Tegn.nr  
**A.903**  
 Side: 3 av 5  
 PÅ: 1:100 Dato: 28.03.16 Tegn.: OTR Kontr.: Godkj.: Ansv.: Rev.dato:

Team Stavanger  
 Kviseygaten 10  
 4014 Stavanger  
 Telefon: +47 51 60 16 70  
 E-post: stavanger@linkarkitektur.no

**LINK ARKITEKTUR**







Kartverket

EIE STAVANGER RE  
NIELS JUELS GATE 50  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0442 (Håkon Hovland)  
Vår referanse: 3642601/25437699  
Bestilling: C3 2024-12-13 21

Dato  
13.12.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
990481	200	27.10.2016	ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1103 STAVANGER	16	1247	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



27/10-16. Potten  
Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke-oppgitt  
994 116 177  
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 990481 Tinglyst: 27.10.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIDDOM

## ERKLÆRING

### 1. BAKGRUNN OG DEFINISJONER

1.1 Denne erklæring utstedes for det formål å klargjøre og presisere ansvarsforhold, herunder fordeling av plikter, rettigheter og kostnader mellom eiendommene i reguleringsfelt NB4 i Jåttåvågen i Stavanger. NB4 består av tre anleggseiendommer og åtte grunneiendommer.

1.2 Følgende grunneiendommer i Stavanger kommune benevnes heretter samlet som «**Grunneiendommene**» og enkeltvis som følger:

Gnr. 16 bnr. 1247 («**Gullfaks**»)  
Gnr. 16 bnr. 1563 («**Oseberg**»)  
Gnr. 16 bnr. 1465 («**Hjertetomta**»)  
Gnr. 16 bnr. 1565 («**Heidrunhagen 1**») x snr. 1 - 24  
Gnr. 16 bnr. 1461 («**Heidrunhagen 2**»)  
Gnr. 16 bnr. 1566 («**Heidrunhagen Fellesareal**»)  
Gnr. 16 bnr. 1462 («**Sea View**») x snr. 1 - 120  
Gnr. 16 bnr. 1464 («**Troll**»)

1.3 Følgende anleggseiendommer i Stavanger kommune benevnes heretter samlet som «**Anleggseiendommene**» og enkeltvis som følger:

Gnr. 16 bnr. 1562 snr. 1, snr. 2 og snr. 3 («**Gullhallen**»)

Gullhallen er beliggende i nord under Gullfaks, Oseberg, Hjertetomta og Heidrunhagen 2.

Gnr. 316 bnr. 3 snr. 1 og snr. 2 («**Trollhallen**»)

Trollhallen er beliggende i sør under Hjertetomta, Heidrunhagen 1, Heidrunhagen Fellesareal, Heidrunhagen 2, Sea View og Troll.

Gnr. 316 bnr. 4 («**Sea View Parkering**»)

Sea View Parkering er beliggende i sør under Sea View, Hjertetomta og Gullfaks

1.4 Alle de foran nevnte eiendommer i pkt. 1.2 og 1.3 benevnes i fellesskap som «**Eiendommene**».

Eiendommene vises på situasjonskart vedlagt som bilag 1.

1.4 Når definisjonen «**Grunneieransvaret**» benyttes i denne erklæring menes det ansvar som eier og bruker av en eiendom har etter gjeldende rett til enhver tid, herunder eventuelt ansvar for skade og ulempe påført annen eiendom.

Rettskopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS

Gisle Danielssen  
advokat

## 2. BESTEMMELSER OM ANSVARFORHOLD MV

Hjemmelshaverne til Eiendommene vedtar og samtykker til tinglysing av denne erklæring ved sin signatur i pkt. 4.

Eiendommene Heidrunhagen 1; Sea View og Sea View Parkering er seksjonerte boligsameler. For disse eiendommer signerer styrene i henholdsvis Sameiet Jåttåvågveien 22-28 og Sameiet Jåttåvågveien 20 B, jfr. eierseksjonsloven § 43.

### 2.1 ANSVARFORDELING OVER OG UNDER STØPT DEKKE

Anleggseiendommene er tilstøtende underjordiske parkeringsanlegg som hver er utført med bygningskonstruksjon i betong, som avsluttes med støpt dekke over parkering. Dette funksjonelle skillet benevnes heretter «**Dekket**». Alt i overkant av Dekket på Anleggseiendommene (oppkanter, isolasjon, tekking, påstøp mv.) tilordnes de respektive overliggende Grunneiendommer. Det vil si at:

- (i) Eierne av Grunneiendommene har Grunneieransvaret og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine respektive Grunneiendommer fra i overkant av Dekket.
- (ii) Eierne av Anleggseiendommene har Grunneieransvaret og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine respektive Anleggseiendommer fra og med Dekket og nedover.

### 2.2 ANSVARFORDELING INNAD I PARKERINGSANLEGGENE

#### 2.2.1 Nordre parkeringsanlegg: Gullhallen – Gullfaks og Oseberg

Eiendommene Gullfaks og Oseberg omfatter også gjennomgående bygningsvolumer i parkeringsanlegget i nord (tekniske rom, trappeløp, garderober, helssjakt mv.), heretter «**Byggkjerner**» som innad i anlegget grenser til Gullhallen.

- (i) Eierne av Gullfaks har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine Byggkjerner, tekniske installasjoner og gjennomføringer inkludert omsluttende vegger som vist med rød strek og merket «Gullfaks» i bilag 2.
- (ii) Eierne av Oseberg har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine Byggkjerner, tekniske installasjoner og gjennomføringer inkludert omsluttende vegger som vist med blå strek og merket «Oseberg» i bilag 2.
- (iii) Gullhallen, Gullfaks og Oseberg har gjensidig rett og plikt overfor hverandre til å være tilknyttet, ha og vedlikeholde gjennomgående tekniske anlegg og infrastruktur som er nødvendig for bruken av eiendommene, som f.eks. ventilasjonsanlegg, ledninger som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske, installasjoner for rombelysning, sprinkleranlegg, varslingsanlegg mv. Kostnader til vedlikehold, utskifting og utbedring av skade av slike fellesfunksjoner fordeles mellom eiendommene etter bruk og nytte. Forbruk bekostes av den enkelte eiendom.

Rettskopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS

Gisle Danielssen  
advokat

es  
tinglyst

## 2.2.2 Søndre parkeringsanlegg: Trollhallen – Troll og Sea View Parkering

Eiendommen Troll omfatter også gjennomgående bygningsvolumer i parkeringsanlegget i sør (tekniske rom, trappeløp, garderober, heissjakt mv.), heretter «**Byggkjerner**» som innad i anlegget grenser til Trollhallen.

- (i) Eierne av Troll har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine Byggkjerner, tekniske installasjoner og gjennomføringer inkludert omsluttende vegger som vist med rød strek og merket «Troll» i bilag 3.
- (ii) Eierne av Sea View Parkering har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sin eiendom inkludert omsluttende vegger som vist med blå strek og merket «Sea View Parkering» i bilag 3.
- (iii) Trollhallen, Troll og Sea View Parkering har gjensidig rett og plikt overfor hverandre til å være tilknyttet, ha og vedlikeholde gjennomgående tekniske anlegg og infrastruktur som er nødvendig for bruken av eiendommene, som f.eks. ventilasjonsanlegg, ledninger som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske, installasjoner for rombelysning, sprinkleranlegg, varslingsanlegg mv. Kostnader til vedlikehold, utskifting og utbedring av skade av slike fellesfunksjoner fordeles mellom Eiendommene etter bruk og nytte. Forbruk bekostes av den enkelte eiendom.

## 2.4 Forsikring

- 2.4.1 Eiendommene skal holdes fullverdiforsikret av de(n) som til enhver tid eier den enkelte Eiendom. Forsikringsavtalene skal inkludere ansvarsforsikring.
- 2.4.2 Eierne av Eiendommene kan kreve av hverandre at de respektive forsikringsavtaler fremlegges og at grensesnittet mellom forsikringsavtalene er samordnet og dekkende.

## 2.5 Brann og rømning

- 2.5.1 Eiere og brukere av Anleggseiendommene har rett til å benytte trappeløp i Troll, Trollhallen, Sea View, Oseberg og Gullfaks som rømningsvei i forbindelse med brann eller andre hendelser som nødvendiggjør evakuering.
- 2.5.1 Eiere og brukere av Grunneiendommene har rett til å benytte Anleggseiendommene som rømningsvei i forbindelse med brann eller andre hendelser som nødvendiggjør evakuering.

## 3. Tinglysing

Denne erklæring kan tinglyses på Eiendommene.

\*\*\*

## 3. SIGNATURER

Rettskopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS


  
Gisle Danielssen  
advokat



**3.1 Som hjemmelshaver til gnr. 16 bnr. 1247 (Gullfaks):**

Gullfaks AS, org.nr. 998 772 338

Sted/dato: ...../.....

  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

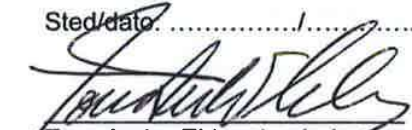
**3.2 Som hjemmelshavere til gnr. 16 bnr. 1562 snr. 1,2 og 3 (Gulhallen):**

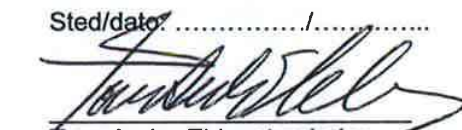
Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 884 397 502


Gullfaks AS, org.nr. 998 772 338

Sted/dato: ...../.....

Sted/dato: ...../.....

  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Tore Andre Eide, styreleder

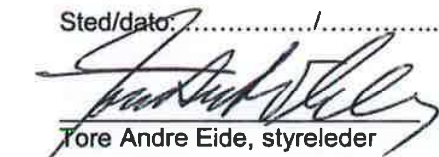
  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

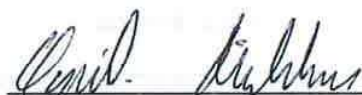
  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

**3.3 Som hjemmelshaver til gnr. 16 bnr. 1563 (Oseberg):**

Oseberg Næring AS, org.nr. 912 997 308

Sted/dato: ...../.....

  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Øyvind Mikalsen, styremedlem


**3.4 Som hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1465 (Hjertetomta):**


Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 884 397 502

Oseberg Næring AS, org.nr. 912 997 308 og  
Gullfaks AS, org.nr. 998 772 338

Sted/dato: ...../.....

Sted/dato: ...../.....

  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

Helt konfeksertes  
Deloitte Advokatfirma AS

  
Gisle G. Eriksen  
advokat

Troll Næring AS, org.nr. 998772362

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Sameiet Jättåvågveien 22-28, org.nr. 912302822

Sted/dato: ...../.....

John Bernhard Voll, styreleder

Morten Taksrud, styremedlem

Heidrun Hagen AS, org.nr. 998772389

Sted/dato: ...../.....

Sindre Ertvaag, styreleder

ØYVIND MIKALSEN, styremedlem

Sameiet Jättåvågveien 20 B, org.nr. 81770029

Sted/dato: Stavanger / 21.10.2016

Ellen Beate Veggeberg  
Ellen Beate Veggeberg

Richard C Slee  
Richard Lewis Slee

3.5 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1565<sup>x</sup> (Heidrunhagen 1)  
xSnr. 1-24

Sameiet Jättåvågveien 20 B, org.nr. 817700292

Sted/dato: Stavanger / 21.10.2016

Ellen Beate Veggeberg  
Ellen Beate Veggeberg

Richard C Slee  
Richard Lewis Slee

3.6 Som hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1461 (Heidrunhagen 2) og gnr. 16 bnr. 1566 (Heidrunhagen Fellesare)

Heidrun Hagen AS, org.nr. 998772389

Sted/dato: ...../.....

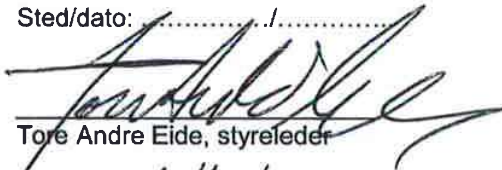
Sindre Ertvaag, styreleder

ØYVIND MIKALSEN, styremedlem

rett kopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS  
Cristle Danielsen  
advokat

Troll Næring AS, orgnr. 998 772 362

Sted/dato: ...../...../.....



Tore Andre Eide, styreleder

  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

Heidrun Hagen AS, orgnr. 998 772 389

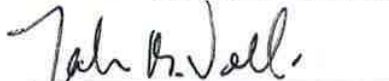
Sted/dato: Stevanger... 1.26.10.10..


  
Sindre Ertvaag, styreleder

  
ØYVIND MIKALSEN styremedlem

Sameiet Jättåvågveien 22-28, orgnr. 912 302 822

Sted/dato: ...../...../.....

  
John Bernhard Voll, styreleder

  
Morten Fagerud, styremedlem  
EIVIND R. OLSEN

Sameiet Jättåvågveien 20 B, orgnr. 817 700 292

Sted/dato: ...../...../.....

Ellen Beate Veggeberg

Richard Lewis Slee

3.5 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1565 (Heidrunhagen 1) ..  
(Heidrunhagen Fellesareal): <sup>ASnr. 1-24</sup>

Sameiet Jättåvågveien 20 B, orgnr. 817 700 292

Sted/dato: ...../...../.....


Ellen Beate Veggeberg


Richard Lewis Slee

3.6 Som hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1461 (Heidrunhagen 2) og gnr. 16 bnr. 1566  
(Heidrunhagen Fellesareal)

Heidrun Hagen AS, orgnr. 998 772 389

Sted/dato: Stevanger... 1.26.10.10

  
Sindre Ertvaag, styreleder

  
ØYVIND MIKALSEN styremedlem

Rest kopi bekrefte  
Dei i tte Advokatfirma AS

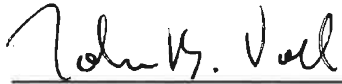
Gisle Danielssen  
advokat

**3.7 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1462 (Sea View) og gnr. 316 bnr. 4 (Sea View Parkering):**

\*Snr. 1-120

Sameiet Jättåvågveien 22-28, orgnr. 912302822

Sted/dato: .....

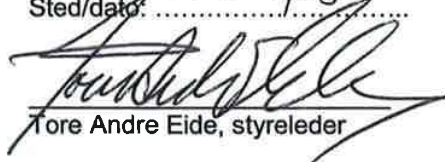
  
John Bernhard Voll, styreleder

  
; styremedlem  
EDVARD OSBEN

**3.8 Som hjemmelshaver til gnr 16 bnr. 1464 (Troll):**

TROLL NÆRING AS, orgnr. 998772362

Sted/dato: .....

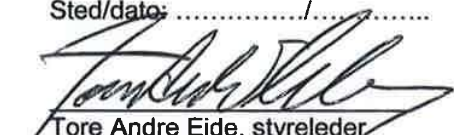

  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

**3.9 Som hjemmelshavere til gnr 316 bnr. 3 snr. 1 og 2 (Trollhallen):**

Hinna Park Logistikk AS, orgnr. 884397502

Sted/dato: .....

  
Tore Andre Eide, styreleder  
  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

Sameiet Jättåvågveien 20 B, orgnr. 817700292

Sted/dato: .....

Ellen Beate Veggeberg, styreleder

Richard Lewis Slee, styremedlem

\*\*\*

Rettkopi bekrefte  
Deloitte Advokatfirma AS

  
Cecilie Danielsen  
advokat

**3.7 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1462<sup>x</sup> (Sea View) og gnr. 316 bnr. 4 (Sea View Parkering):**  
<sup>x</sup>snr 1-120

Sameiet Jättåvågveien 22-28, org.nr. 912302822

Sted/dato: ...../.....

\_\_\_\_\_  
John Bernhard Voll, styreleder

\_\_\_\_\_  
Morten Taksrud, styremedlem

**3.8 Som hjemmelshaver til gnr 16 bnr. 1464 (Troll):**

Troll Norge AS, org.nr. 998722362  
Sted/dato: .....

\_\_\_\_\_  
Tore Andre Eide, styreleder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

**3.9 Som hjemmelshavere til gnr 316 bnr. 3 snr. 1 og 2 (Trollhallen):**

Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 884397502

Sted/dato: ...../.....


Sameiet Jättåvågveien 20 B, org.nr. 817700292

Sted/dato: Stavanger, 21.10.2016

\_\_\_\_\_  
Tore Andre Eide, styreleder

  
Ellen Beate Veggeberg, styreleder

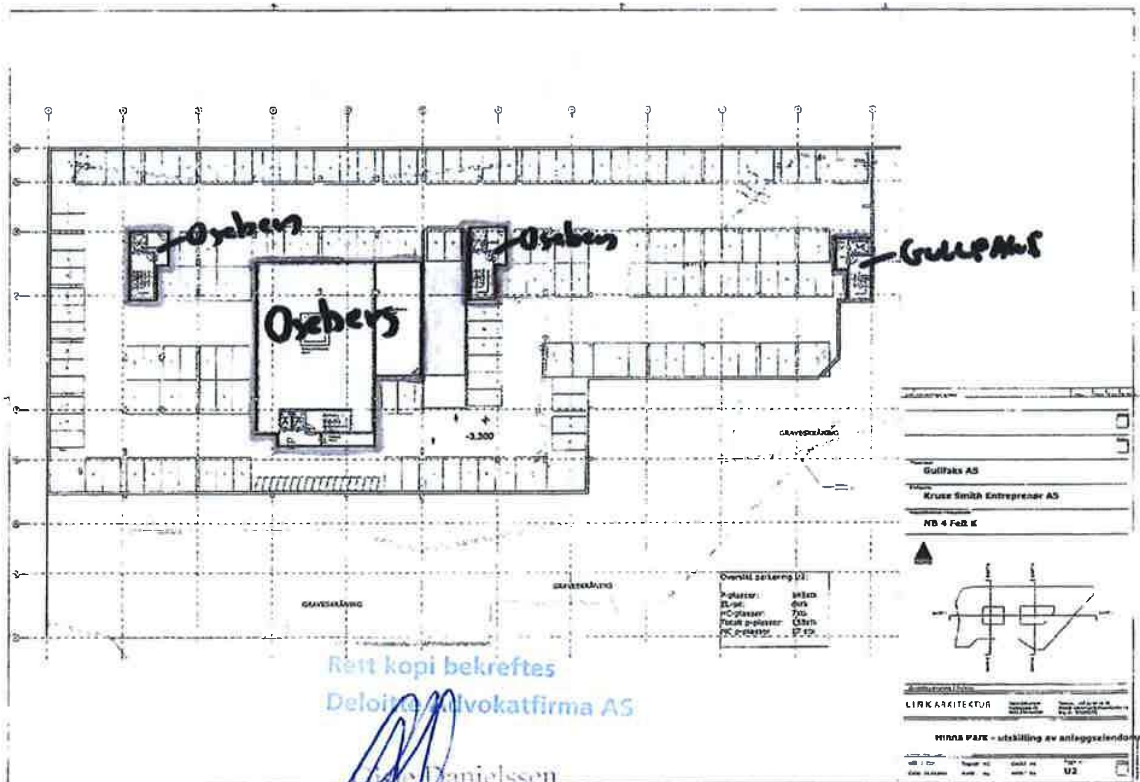
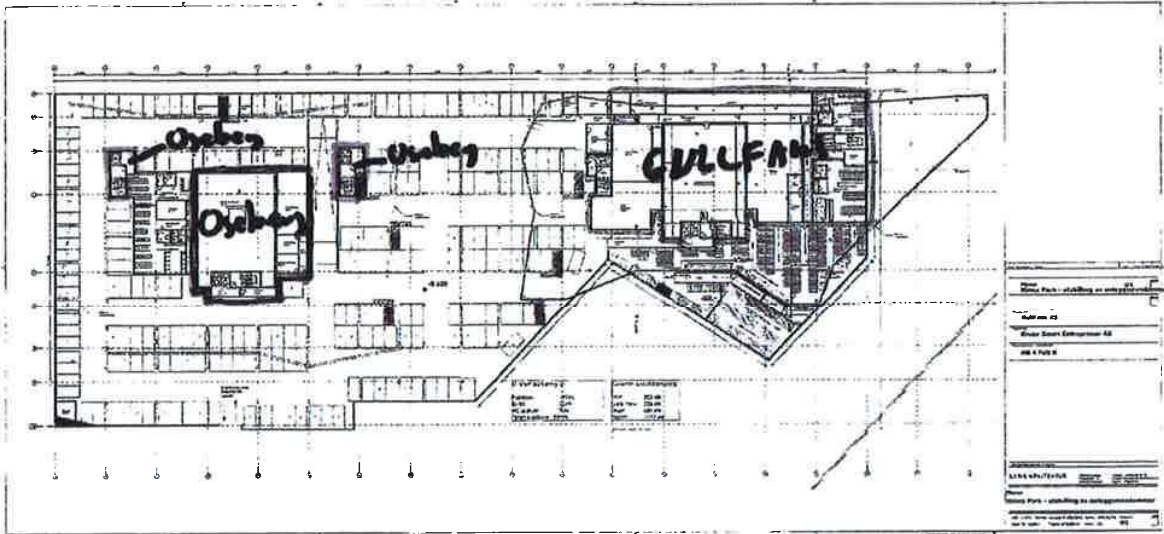
\_\_\_\_\_  
Øyvind Mikalsen, styremedlem

  
Richard Lewis Slee, styremedlem

\*\*\*

Reitt kopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS

  
Gisle Lunde  
advokat

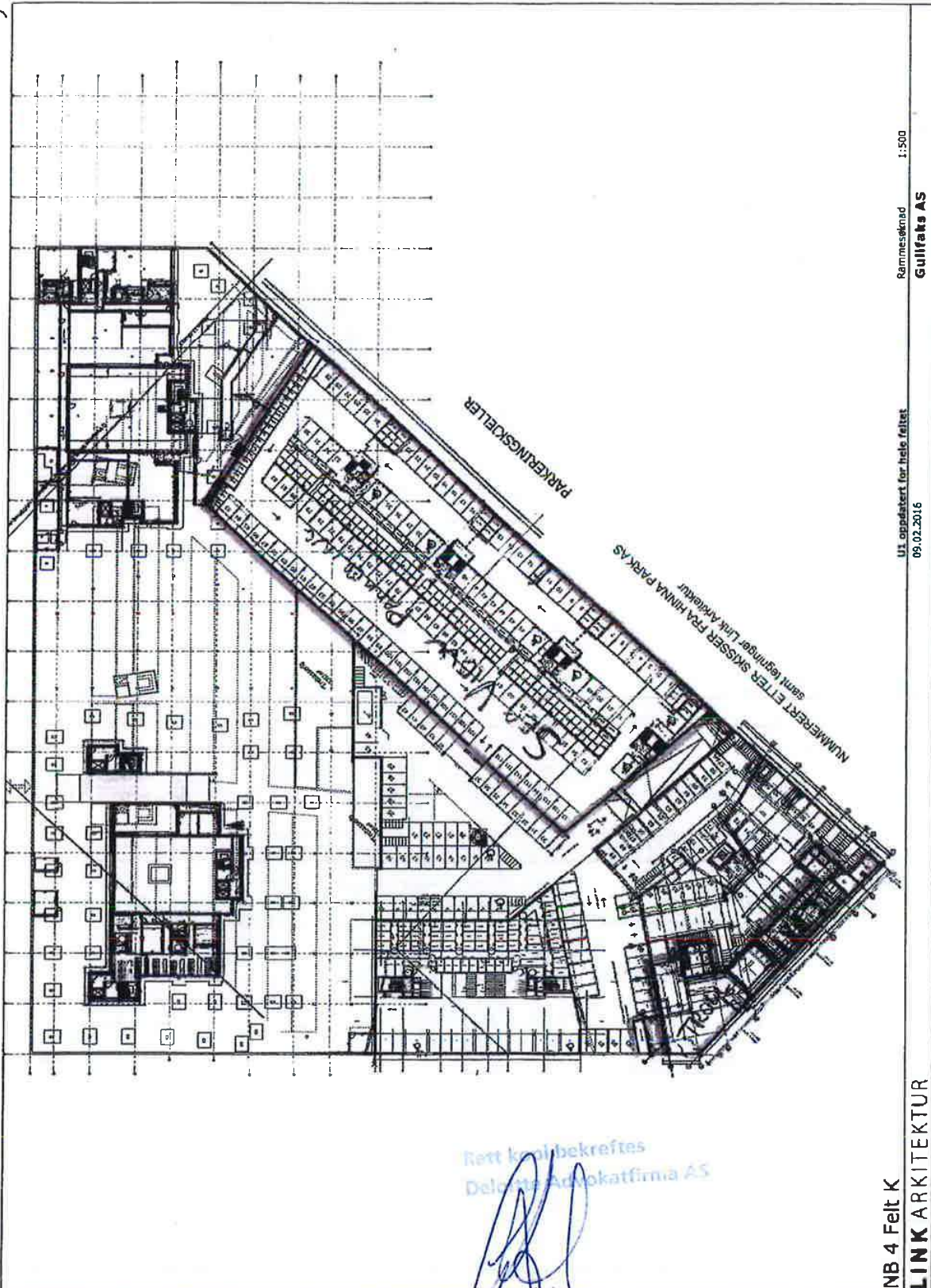


Rett kopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS

*[Signature]*  
Advokat

MINNA PARK - utstilling av anleggsløst  
U2

Bilag 3



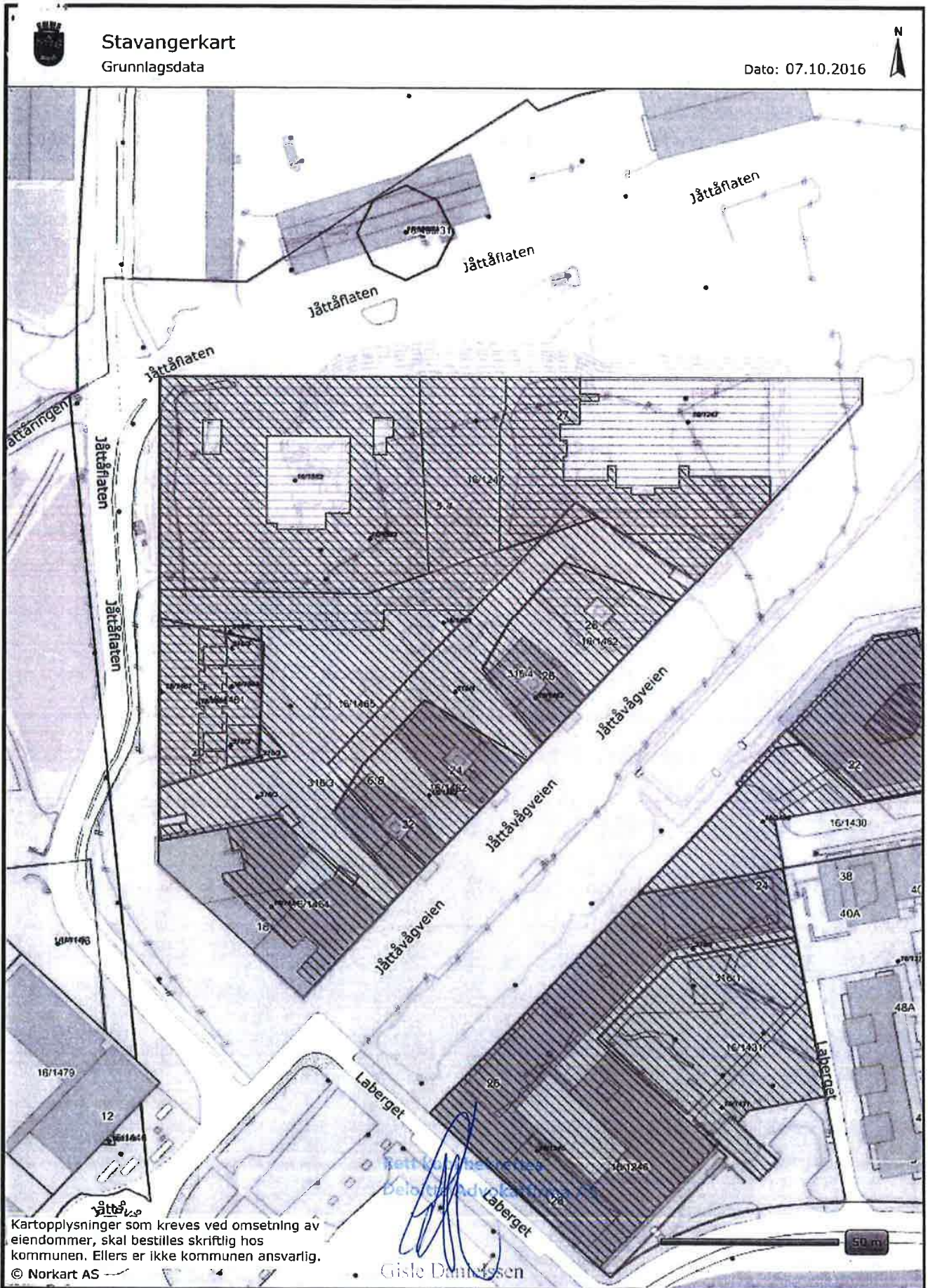
Rammeseknad 1:500

U1 oppdatert for hele feltet  
09.02.2016

NB 4 Felt K  
**LINK** ARKITEKTUR

Rett kopi bekreftes  
Deloitte Advokatfirma AS

advokat  
02101 KONTOR - VGN 5021/04/001/02/01 44/05 W10 - 0201/15-1410-02/04 (14/06/2016)  
02101 KONTOR - VGN 5021/04/001/02/01 44/05 W10 - 0201/15-1410-02/04 (14/06/2016)



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

© Norkart AS

*Gisle Danielsen*  
advokat





Blot. / Beskrivning / Gitter.      Dato.      Tegn. / Kontroll. / Godk.

**Rammesøknad**      **A22.0**      Indeks

**Plan Kjeller**      Status

**Rammesøknad**

**Hinna Park**

Entreprenør  
**Kruse Smith**

Prosjektnummer / Prosjektnavn  
**61041    Heidrun Hagen**

---

Grundtegning / Indeks:  
**LINK ARKITEKTUR**      Vis. / Beskrivning  
Løstveitgata 10  
0114 Stovseng  
E-post: [link@linkarkitektur.no](mailto:link@linkarkitektur.no)

**BATTERIID ARCHITECTS**

**Rammesøknad - endring av tiltalelse**

**Plan Kjeller**

Mål: 1:100      Tegnet: LBG, ZST      Godk.: HS      Tegn.nr.:      **A22.0**

Dato: 4.6.2014      Kontr.:      Anv.: JS



Revisjon / Endring / Tillegg / Fjernelse	Dato	Tegn. / Kontroll. / Godk.	
<b>Rammesøknad Plan 1. etasje</b>		Dato	<b>A22.1</b>
<b>Rammesøknad</b>		Bladnr.	
<b>Hinna Park</b>		Bladnr.	
<b>Kruse Smith</b>			
<b>61041 Heidrun Hagen</b>			
Grunnlagt og bygget / mikkels			
<b>LINK ARKITEKTUR</b>			
Kontor: Østergate 10, 0116 Oslo			
Telefon: +47 22 00 00 00			
E-post: info@linkarkitektur.no			
<b>Rammesøknad - endring av tillatelse</b>			
<b>Plan 1. etasje</b>			
Mål: 1:100	Tegnet: LBG, ZST	Godkj.: HS	Tegn.nr.: 1014
Dato: 4.6.2014	Kontroll.: J5	Ansv.: J5	<b>A22.1</b>



KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS  
Postboks 409  
4604 KRISTIANSAND S

Dato: 31.08.2016  
Saksnummer: 16/03032-27  
Deres ref.: Paul Korsberg

## Midlertidig brukstillatelse (1) for del 1, 24 leiligheter - gnr/bnr 16/1461 - nybygg boligblokk

Byggestedsadresse  
Ansvarlig søker  
Tiltakshaver

Jåttåvågveien 20 B  
KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS  
HEIDRUN BOLIGER AS

Vi viser til din søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 08.08.2016 og supplerende dokumentasjon mottatt 26.08.16.

### Kommunens vedtak

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 17.01.2013 og endring av tillatelse (antall leiligheter) datert 21.07.2014.

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

### Send inn søknad om ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med en ferdigattest. Dere må søke om ferdigattest senest innen 01.09.2018.

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at følgende er utført:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass, må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. Arealer som er angitt som rekkefølgekrav og som ikke helt ferdig opparbeidet, må opparbeides innen 01.09.2018 eller sikres opparbeidet innen samme tidsfrist.
3. Parkeringskjeller må ha tilgjengelige parkeringsplasser for leilighetene i tråd med reguleringsbestemmelsene § 8.
4. Midlertidig sikring av glass mot sammenstøt, utføres permanent så snart som mulig og senest innen 01.12.2016.

5. Terskel til terrasse er høyere enn 25 mm. Tiltaket har montert et skråbeslag, men dette er ikke et tiltak som endrer terskelhøyden. Forholdet dokumenteres rettet før søknad om ferdigattest.
6. Rømningsskilt for rømningsstrapp i 4. etasje er plassert lavere enn betongrekkverk. Tiltaket må vurdere om skiltet er plassert godt synlig før boligene tas i bruk.

### **Ansvar**

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Vi kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom vi oppdager vesentlige forhold i strid med pbl eller tillatelsen, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

### **Du kan klage på vedtaket**

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

### **Har du spørsmål?**

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på [postmottak.kbu@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no)

Med hilsen

Kjell Viste  
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud  
saksbehandler

Kopi til:

Rogaland Brann og Redning IKS Jærveien 107 4318 SANDNES

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

## INFORMASJON OM KLAGERETT

<b>Hvem kan klage?</b>	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på <a href="mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no">postmottak.kbu@stavanger.kommune.no</a> eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger.  Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
<b>Klagefrist</b>	<b>Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.</b>
<b>Du har rett til å få en begrunnelse</b>	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
<b>Hva skal være med i klagen?</b>	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
<b>Du kan be om utsetting av vedtaket</b>	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
<b>Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning</b>	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget ( <a href="mailto:innsyn@stavanger.kommune.no">innsyn@stavanger.kommune.no</a> ) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
<b>Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken</b>	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
<b>Henvisninger</b>	<a href="#">Plan- og bygningsloven</a> §§ 1-9 og 21-8 <a href="#">Forvaltningsloven</a> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 16.12.24 Side 1 av 2

Sameiet Jåttåvågveien 20 B	<b>Vår ref.:</b>	1651/3
Jåttåvågveien 20 B	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4020 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Marion G. Olsen
<b>Organisasjonsnr:</b> 817 700 292	<b>Seksjonsnr:</b>	3

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>2 384</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 586
Tilleggsytelser:	Internett	299
	Fiberaksess	99
Måler:	Fjernvarme: 68745887 ( 1651 - 3)	400

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.01.2025</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>2 805</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader			1 776
Tilleggsytelser:	TV og internett			629
	Internett	( 299,00 i Des. 24)		0
	Fiberaksess	( 99,00 i Des. 24)		0
Måler:	Fjernvarme: 68745887 ( 1651 - 3)			400

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jonas Eide Ullenes  
Adresse: Jåttåvågveien 20 B  
Postnr/-sted: 4020 STAVANGER  
Telefon: Mob.: 46773711  
E-post: jattavagveien20@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 16.12.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	9 013	Gjeld:	0	Andre inntekter:	226
		Utgifter:	2		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015  
Gårds/bruksnr: 16/1565  
Bygningstype: Blokk med heis

## 9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001353814
--------------	--------------------	-----------	--------------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2016	Første innflytting:	01.09.2016	SSBnr:	H0103
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	42
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 16.12.24 Side 2 av 2

Sameiet Jåttåvågveien 20 B

**Vår ref.:** 1651/3

Jåttåvågveien 20 B

**Type:** Eierseksjonssameie

4020 STAVANGER

**Eiere:** Marion G. Olsen

**Organisasjonsnr:** 817 700 292

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Brøk 42

Fasiliteter:

Sameie på 24 leiligheter i blokk med heis

- Avtale om vaktmestertjenester.

- A-konto oppvarming ved fjernvarme via Lyse

- På usolgte leiligheter (som eies av utbygger) blir akonto beløp for oppvarming og kostnader på typakke lagt til fellesutgifter iforbindelse med salg

- 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.

# SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Jåttåvågveien 20B

## 1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Jåttåvågveien 20B.

## 2. Sameiets gjenstand

### 2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 16 bnr. 1565 i Stavanger kommune med påstående bygninger og installasjoner.

I tillegg har hver seksjon rettigheter til bod og sykkelparkering og fellesadkomst og svalgang, trapperom med heis gjennom eierseksjonsameiets eierandeler i gnr. 316 bnr. 3 snr. 2 i Stavanger («Bodeiendommen») og gnr. 16 bnr. 1566 i Stavanger («Adkomsteiendommen»). Bodeiendommen og Adkomsteiendommen er å anse som deler av sameiet og skal vedlikeholdes og driftes på lik linje med det resterende av sameiets eiendom.

### 2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 24 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

### 2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal.



Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

#### *2.4 Bod- og sykkelparkering*

Seksjonene har bruksretter til én bod og 2 sykkelparkeringsplasser hver i Bodeiendommen.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

### **3. Rettslig råderett**

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

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Disse vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra Heidrun Boliger AS før siste byggetrinn er ferdig oppført, og samtlige boligseksjoner i sameiet er overskjøttet til sluttbrukerne.

### **4. Bruk av eiendommen**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

### **5. Drift, vedlikehold og forsikring**

#### *5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon*

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

### *5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal*

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer og for Adkomsteiendommen og Bodeiendommen er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendigjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Sameiet bekoster og er medansvarlig for drift, renhold og vedlikehold av sameiets ideelle andel av det felles utearealet gnr. 16 bnr. 1465. Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold på denne eiendommen.

### *5.3 Enhetlig preg m.v*

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 30 annet ledd).

### *5.4 Forsikring*

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

### 5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## 6. Felleskostnader

### 6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innefor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

Forbruk av vann, både til tapping og til oppvarming med fjernvarme, vil bli målt gjennom en fellesmåler for sameiet, og leverandør vil fakturere sameiet. Kostnadene forbundet ved dette forbruket vil imidlertid bli fordelt i henhold til hver seksjons faktiske forbruk, slik dette blir målt av individuelle målere installert i hver seksjon. Kostnader til vannforbruk – bortsett fra eventuelt vannforbruk på fellesarealer – er følgelig en felleskostnad som ikke fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til runnpakke tv og evnt internett fordeles med lik andel per bolig.

### 6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **7. Sameiermøtet**

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

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjon har én stemme.

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

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

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

## **8. Ordinært sameiermøte**

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

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

## **9. Sameiermøtets kompetanse**

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst  $\frac{2}{3}$  flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves  $\frac{2}{3}$  flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **10. Ekstraordinært sameiermøte**

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

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

## **11. Inhabilitet**

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

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

## **12. Styre**

Styret skal ha 3 – tre – medlemmer og 1 varamedlem som alle velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem/styreleder må det være et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med BATE. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

## **13. Regnskap og revisjon**

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

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

#### 14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

\* \* \*

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 16 bnr. <sup>1565</sup>~~1461~~ i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Forus, 30. juni 2016

  
Heidrun Boliger AS

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Jåttåvågveien 20 B.

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

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

## **Praktisk informasjon:**

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter tirsdag 02.04. klokken 09.00 og er åpent fram til torsdag 04.04. klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter torsdag 04.04. klokken 14.00 og avsluttes lørdag 06.04. klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.



## **Tirsdag 02.04.2024, kl. 10:00**

Digitalt møte

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 5.4 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.5 Valg av valgkomité

Styret  
Sameiet Jåttåvågveien 20 B

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder og sekretær**

**Forslag til vedtak:** Styreleder Andreas Groven velges som møteleder.

Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

**Forslag til vedtak:** Styremedlem Jonas Eide Ullenes velges til å signere protokollen.

### **1.3 Registrering av møtedeltakere**

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

### **1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

## **2. Årsregnskapet for 2023**

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

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til styret forblir uendret.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 34.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

Styret mottar ikke så mye interesse angående verv for sameiet. Hvis du har spørsmål eller ønsker å ta opp verv, kontakt oss på [jattavagveien20@gmail.com](mailto:jattavagveien20@gmail.com)

### 5.1 Valg av leder for 2 år

Andreas Groven går nå av som styreleder etter 6 år. Ifølge vedtektene må han ha en karantenetid på 1-2 år før han kan ta opp verv i Jåttåvågveien 20b igjen.

Jonas Eide Ullenes som har vært styremedlem i noen år har meldt sin interesse for å ta over posisjonen som styreleder.

**Forslag til vedtak:** Jonas Eide Ullenes velges som styreleder for 2 år.

**Styrets innstilling:** Styret mottar svært få kandidater for styrearbeid. Derfor anbefaler vi å godkjenne de som ønsker å fortsette eller begynne arbeid i styret.

### 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Roger Aastrand ønsker å fortsette styremedlem vervet sitt i 2 nye år.

**Forslag til vedtak:** Roger Aastrand velges som styremedlem for 2 år.

**Styrets innstilling:** Styret mottar svært få kandidater for styrearbeid. Derfor anbefaler vi å godkjenne de som ønsker å fortsette eller begynne arbeid i styret.

### 5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styremedlem Jonas Eide Ullenes ble valgt i 2023 for 2 år, og har ett år igjen som styremedlem.

Jonas Eide Ullenes stiller på valg som styreleder, derfor må det velges et styremedlem for resten av hans periode.

Eline Mydland har meldt sin interesse for å ta opp verv som styremedlem i Jåttåvågveien 20b.

**Forslag til vedtak:** Eline Mydland velges som styremedlem for 1 år.

### 5.4 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Anh Lan Tran har meldt sin interesse for å fortsette varamedlem posisjonen

**Forslag til vedtak:** Anh Lan Tran velges til varamedlem for 1 år.

**Styrets innstilling:** Styret mottar svært få kandidater for styrearbeid. Derfor anbefaler vi å godkjenne de som ønsker å fortsette eller begynne arbeid i styret.

### 5.5 Valg av valgkomité

Styrets medlemmer blir valgt som valgkomité.

## FULLMAKTSSKJEMA JURIDISK EIER

Selskapets navn:.....

Org.nr:.....

Signaturberettiget:.....

Fullmakt gis til:.....

Fødselsdato:.....

Adresse:.....

Telefonnr:.....

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

Selskapets navn:.....

Seksjonsnr:.....

Kommune:.....

Fullmakten er:

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i årsmøtet som skal avholdes følgende dato.....

Den som har gitt fullmakten vil få tilgang tilsvarende seksjonseier på Min side i Bates system.

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

Fullmakten skal overleveres styret i god tid før årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktshaver.

.....  
sted og dato

.....  
signatur

## 1651 Sameiet Jåttåvågveien 20 B

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		584 448	505 992	584 430
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		114 624	114 624	114 624
Lading el-bil		2 144	7 925	2 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>701 216</b>	<b>628 541</b>	<b>701 054</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 060	39 022	39 000
Forretningsførerhonorar		35 472	34 212	37 500
Tilleggstjenester forretningsfører		28 154	28 154	32 300
Revisjonshonorar	2	8 640	8 501	6 500
Vaktmestertjenester		66 144	62 664	69 000
Drift og vedlikehold	3	110 026	207 454	174 700
TV og/eller internett		172 511	172 511	172 511
Forsikringer		59 692	51 457	68 945
Energi/strøm		96 062	102 801	100 000
Administrasjonskostnader		3 702	2 941	4 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>619 462</b>	<b>709 717</b>	<b>704 656</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>81 754</b>	<b>-81 176</b>	<b>-3 602</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		6 639	2 361	45 000
Rentekostnader		57	0	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-6 582</b>	<b>-2 361</b>	<b>-45 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>88 336</b>	<b>-78 815</b>	<b>41 398</b>

## 1651 Sameiet Jåttåvågveien 20 B

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		50 263	24 150
Forskuddsbetalte kostnader		110 478	62 148
Forskuddsbetalt strøm		46 861	49 801
Andre fordringer		51	2 396
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		229 871	263 034
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>437 524</b>	<b>401 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>437 524</b>	<b>401 530</b>

# 1651 Sameiet Jåttåvågveien 20 B

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		264 646	176 311
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>264 646</b>	<b>176 311</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 259	0
Innbetalt strøm		19 200	27 776
Leverandørgjeld		118 413	150 784
Skyldig off. avgifter		16	0
Annen kortsiktig gjeld		32 990	46 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 877</b>	<b>225 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 877</b>	<b>225 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>437 524</b>	<b>401 530</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Groven  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Roger Aastrand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jonas Eide Ullenes  
Styremedlem

## 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 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	34 200	34 200
Arbeidsgiveravgift	4 827	4 822
Andre ytelser	33	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>39 060</b>	<b>39 022</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.



## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	59 701	124 412
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 059	14 870
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	725	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	44 542	68 172
<b>Sum</b>	<b>110 026</b>	<b>207 454</b>

## Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	88 336	-78 815
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>88 336</b>	<b>-78 815</b>
Omløpsmidler	437 524	401 530
Kortsiktig gjeld	172 877	225 219
<b>Arbeidskapital</b>	<b>264 646</b>	<b>176 311</b>

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	264 646	88 335	176 311
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>264 646</b>	<b>88 335</b>	<b>176 311</b>

# Resultat og balanse med noter for Sameiet Jåttåvågveien 20 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Sameiet Jåttåvågveien 20 B**

Styreleder	Andreas Groven (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Jonas Eide Ullenes (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Roger Aastrand (sign.)	05.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet Jåttåvågveien 20 B

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jåttåvågveien 20 B som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## 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 rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-03-06 18:19:28 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Jåttåvågveien 20 B

Sameiet Jåttåvågveien 20 B ligger i Stavanger kommune og består av 24 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 817700292.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Andreas Groven

Styremedlem, Roger Aastrand

Styremedlem, Jonas Eide Ullenes

Varamedlem, Anh Lan Tran

## Styrets arbeid i perioden

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

I begynnelsen av året har styret håndtert et par forsikringssaker vedrørende en ytterdør og vannlekkasjer relatert til sprinklerhoder.

Styret har også utbetalt strømutfgifter til beboere som var påvirket av vannlekkasjen i 2022.

Styret innførte etter årsmøte 2023 at beboere må betale brannvesenet, hvis de ikke ringer tidnok for å kansellere utkallingen. Viderefaktureringen blir gjort av Bate og styret informerer om at fakturaen fra brannvesenet ligger på rundt 10000 NOK.

Generell oppfølging av service på bygg. Heis, elektrisk ,vann osv.

Gjennomgang med Norsk brannvern på bygget vårt. Noe info om gjennomgangen kan komme senere i 2024.

Informert om søppeltømming (Alternativ nedgravd kontainer)

Styret har hatt noen møter med Backe entreprenør som bygger trinn 2 av Jåttåvågveien 20A. Bygget står nå så og si ferdig. Bygget eies og driftes av Lille Oslo Eiendom. Trinn 2 vil dele f.eks. trappeoppgang, heis og alarmsystem.

Styret jobber også nå med en lekkasje som påvirker bod-område vårt. Styret mener denne lekkasjen kom etter de fjernet tekking i betongdekket ved byggestart 2023. Her er det gjort noe feilsøking så dere kan kanskje se noen hull som er gravd rundt bygget, men lekkasjen er enda ikke funnet. Dette er en pågående sak, der vi har bedt Bate om assistanse. Pr dags dato mener Backe de ikke har gjort noe galt, så hvis du har noe som er skadet i boden, må du bruke din egen innboforsikring.

## Styrets planer fremover

Styret må nok øke fellesutgiftene fremover da vi kanskje har vært litt for passive her, men økende kostander, inflasjon og at bygget vårt begynner å bli noen år gammelt nå, tvinger styret å øke fellesutgiftene.

Styret kommer til å jobbe med vannlekkasjen i bod-område. Vi har bedt Bate se på muligheten for reklamasjon og advokathjelp.

Styret må også planlegge med Lille Oslo Eiendom om hvordan kostnadene skal fordeles.

## Forsikringsavtale

Sameiet Jåttåvågveien 20 B er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001353814.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2024



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jåttåvågveien 20 B. Årsmøtet ble avholdt digitalt i perioden 02.04.-06.04.2024.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Styreleder Andreas Groven ble valgt til møteleder.

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

**Vedtak:**

Styremedlem Jonas Eide Ullenes ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

**Vedtak:**

Det var totalt 7 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 34 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Jonas Eide Ullenes ble valgt til leder for 2 år

### **5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Roger Aastrand ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år**

**Vedtak:**

Eline Mydland ble valgt til styremedlem for 1 år.

### **5.4 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

**Vedtak:**

Anh Lan Tran ble valgt til varamedlem for 1 år.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Jonas Eide Ullenes valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Roger Aastrand valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Eline Mydland valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Anh Lan Tran valgt for 1 år i 2024

### **5.5 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Styret er valgkomite.

# Protokoll for Sameiet Jåttåvågveien 20 B

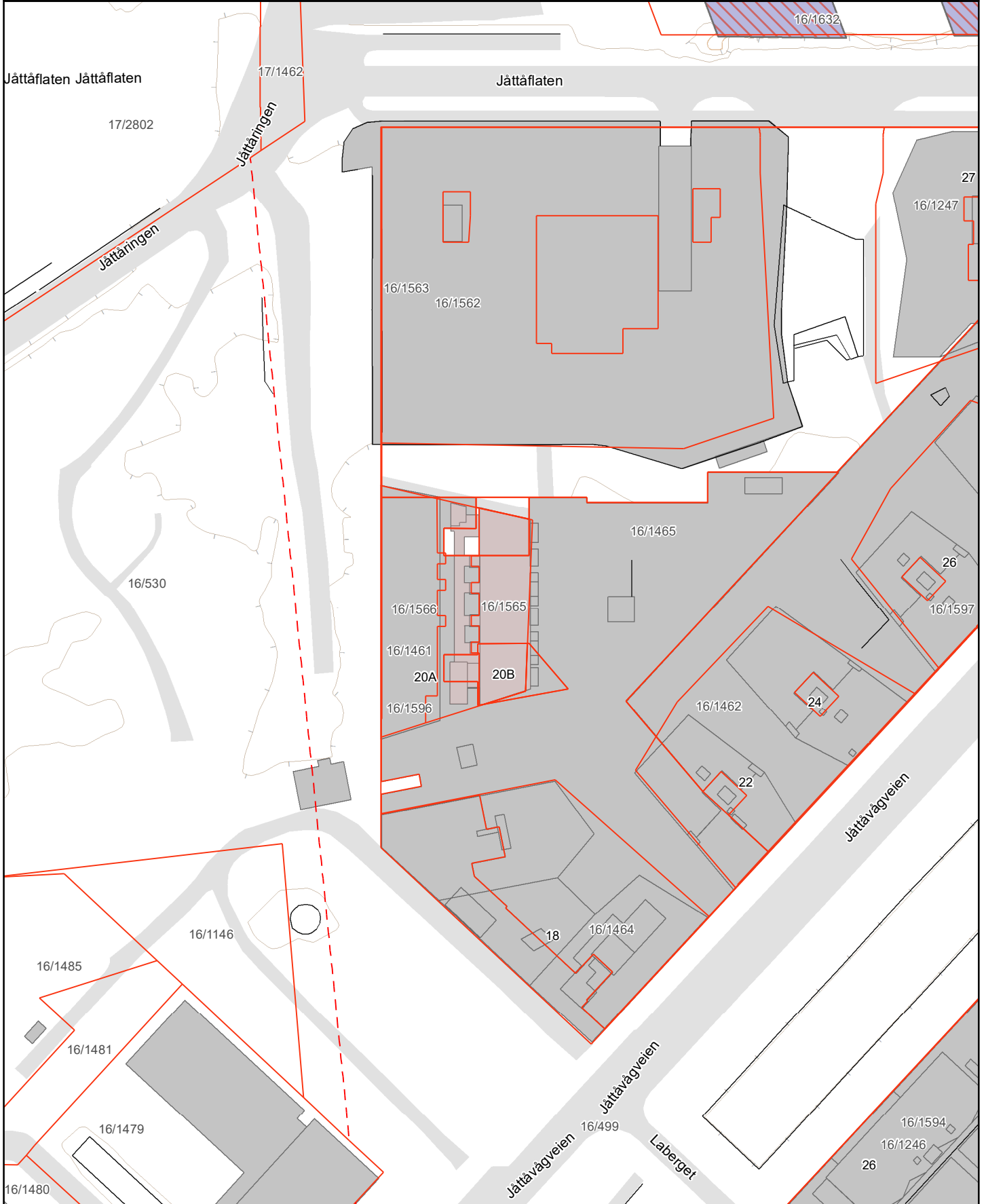
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Andreas Groven (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Jonas Eide Ullenes (sign.)	10.04.2024

# Grunnkart

Adresse: Jåttåvågveien 20B, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 16/1565/0/3  
Dato: 2024-12-13  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune





# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	16	Bruksnr	1565	Festenr	0	Seksjonsnr	3
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner  
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen  
Kommunedelplaner  
Bebyggelsesplaner over bakken  
Bebyggelsesplaner  
Kommuneplaner under arbeid  
Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid  
Midlertidige forbud  
Reguleringsplaner over bakken  
Kommunedelplaner under arbeid  
Reguleringsplaner bunn

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00	
Bestemmelser	<a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a>	
Delarealer		
Areal	361.54 kvm	
Hensynsonenavn	H190_1	
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2225
----	------

<b>Navn</b>	Reguleringsplan for felt NB4, T7, F4 og A5 Jåttåvågen	
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	02/09/2009 00:00:00	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2225 bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>		
<b>Areal</b>	361.56 kvm	
<b>Feltnavn</b>	B1	
<b>Regform</b>	110 - Boliger	
<b>Areal</b>	0 kvm	
<b>Feltnavn</b>	FG	
<b>Regform</b>	720 - Felles gangareal	

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2823
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Jåttåvågen sykehjem
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	1 - Planlegging igangsatt
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>
<b>Areal</b>	

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Jåttåvågveien 20B, 4020 STAVANGER

Gnr/Bnr: 16/1565/0/3

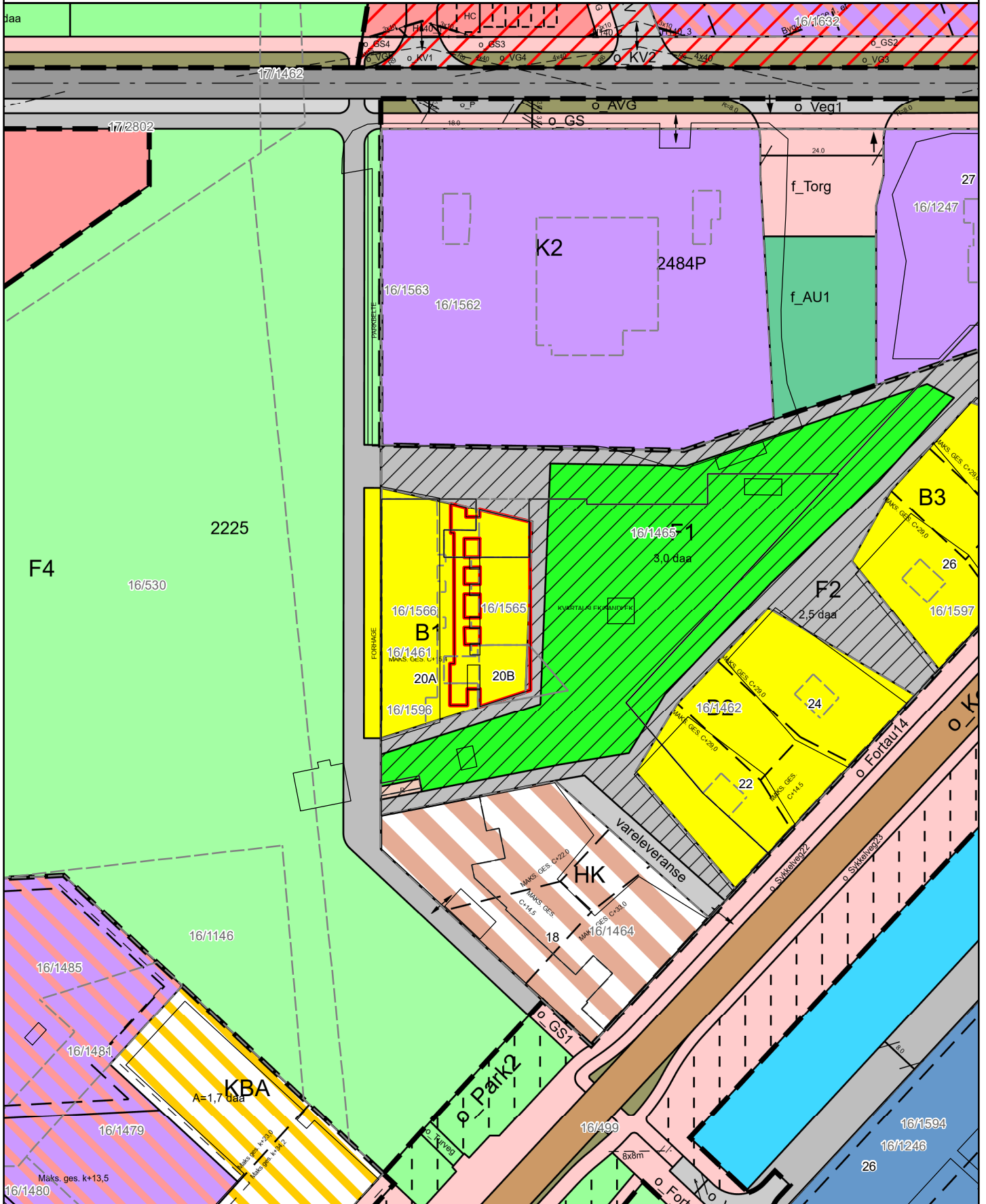
Dato: 2024-12-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2225

Ikrafttredelsesdato: 9.2.2009

Stavanger  
kommune





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL
Bebyggelse og anlegg	Orange
Boligbebyggelse	Light Orange
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Light Orange
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Light Orange
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Light Orange
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Light Orange
Fritidsbebyggelse	Orange
Fritidsbebyggelse-frittliggende	Light Orange
Fritidsbebyggelse-konsentrert	Orange
Fritidsbebyggelse-blokk	Orange
Kolonihage	Orange
Sentrumsformål	Dark Orange
Kjøpesenter	Purple
Forretninger	Light Purple
Offentlig eller privat tjenesteyting	Red
Barnehage	Red
Undervisning	Red
Helse-/omsorgsinstitusjon	Red
Kulturinstitusjon	Dark Orange
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Red
Administrasjon	Red
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	Red
Fritids- og turistformål	Blue
Utleiehytter	Blue
Fornøylespark eller tempark	Blue
Campingplass	Blue
Leirplass	Blue
Råstoffutvinning	Brown
Steinbrudd og masseuttak	Brown
Næringsbebyggelse	Dark Purple
Kontor	Light Purple
Hotell/overnatting	Light Purple
Beverting	Light Purple
Industri	Dark Purple
Lager	Dark Purple
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	Dark Purple
Annen næring	Dark Purple
Idrettsanlegg	Green
Skianlegg	Green
Skiløypetrasé	Green
Idrettsstadion	Dark Green
Nærmiljøanlegg	Light Green
Golfbane	Light Green
Motorsportanlegg	Dark Green
Skytebane	Dark Green
Andre idrettsanlegg	Light Green

Andre typer bebyggelse og anlegg	Orange
Godsterminal	Orange
Godslager	Orange
Energianlegg	Orange
Fjernvarmeanlegg	Orange
Vindkraftanlegg	Orange
Vann- og avløpsanlegg	Orange
Vannforsyningsanlegg	Orange
Avløpsanlegg	Orange
Renovasjonsanlegg	Orange
Øvrige kommunaltekniske anlegg	Orange
Telekommunikasjonsanlegg	Orange
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Orange
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Orange
Uthus/naust/badehus	Orange
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Orange
Uteoppholdsareal	Green
Lekeplass	Green
Gårdsplass	Green
Parselhage	Green
Annet uteoppholdsareal	Green
Grav- og urnelund	Purple
Krematorium	Purple
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	Purple
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Diagonal stripes
Bolig/forretning	Diagonal stripes
Bolig/forretning/kontor	Diagonal stripes
Bolig/tjenesteyting	Diagonal stripes
Bolig/kontor	Diagonal stripes
Forretning/kontor	Diagonal stripes
Forretning/kontor/industri	Diagonal stripes
Forretning/industri	Diagonal stripes
Forretning/kontor/tjenesteyting	Diagonal stripes
Forretning/tjenesteyting	Diagonal stripes
Næring/tjenesteyting	Diagonal stripes
Kontor/lager	Diagonal stripes
Industri/lager	Diagonal stripes
Kontor/industri	Diagonal stripes
Kontor/tjenesteyting	Diagonal stripes
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Diagonal stripes





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

#### 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	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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	
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

### GRØNNSTRUKTUR

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

### FORSVARET

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

# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 3



### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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	
Friluftformål	
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	

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
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	



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 4

### HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

### PUNKTSYMBOL

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

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
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	
Sikringsgjærde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



# Reguleringsplan PBL 198

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Allmennyttig barnehage
	Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennyttig kirke
	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennyttig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER

	Gatetun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsled
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarssivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Frisiktsone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Klimaverzone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600009522/xxjuupfsxv>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601  
DK - 2750 Ballerup  
Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE

# Premium rådgivning

## **EIE Stavanger RE**

Møt en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap, som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt.

Vi i EIE Stavanger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Tilbakemeldingene fra kundene er at vi skiller oss ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre lokaler i et flott verneverdig og nyrenovert murbygg. Faglig ekspertise, kombinert med god takhøyde, stort spillerom og mye humor gjør dette til en bra arbeidsplass hvor de skaper verdier for sine kunder. Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salg.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)