



王

Boremærkveien 23

4032 Stavanger • Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	181

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

Boremarkveien 23, 4032 Stavanger

MATRIKKEL

Gnr. 16 Bnr. 1524 Snr. 4 i Stavanger kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 123 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 123 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36 kvm

AREAL

Primærrom: 120 kvm, Bruksareal: 123 kvm, BRA-i: 123 kvm , TBA: 36 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2013

TOMT

Fellestomt 1035 kvm

PRISANTYDNING

6 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Jensen Takstdato: 28.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 157 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 290 000,-))

kr 158 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 448 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 457 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 770,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 413 pr. år Dekker feiling og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt

EIER

Frode Meltveit Christina Meltveit

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling ved Jr. Partner Håkon Hovland presenterer Boremarkveien 23!

Dette er et lekkert og innflytningsklart enderekkehus over to plan i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde. Nær skole, barnehager og arbeidsplasser på Jåttå og Forus. Solrik og pent opparbeidet tomt.

Innhold:

1. etg: Entré/gang, bad, bod og 3 soverom
2. etg: Kjøkken/spisestue, stue, wc og soverom

Om boligen:

- Enderekkehus med flott opparbeidet tomt
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Praktisk planløsning
- 4 soverom
- Nærhet til skole og barnehage
- Kort vei til Stadionparken
- Gode buss- og togforbindelser
- Parkering i lukket anlegg, oppstillingsplass samt gjesteparkering
- Marbodal kjøkken
- Gode solforhold, sol på terrassen hele dagen frem til ca. kl. 21.00
- Kort vei til motorvei og ny SUS

Velkommen til visning!

PARKERING

Parkeringsplass under blokk i lukket garasjeanlegg og på oppstillingsplass utenfor boligen. God gjesteparkering.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en nydelig beliggenhet i en av Stavangers attraktive bydeler med nyere bebyggelse og grønne fellesområder. Området er under utvikling og ligger fint til både med hensyn til rolige turområder og sjøen samt shopping og andre fasiliteter. 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.

TOMT

Fellestomt, 1035 kvm

Det foreligger avtale om bruksrett for Boremarkveien 23 av et område av fellesareal i Jåtunet. Avtalen er ikke tinglyst. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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 forøvrig 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

Areal og fordeling pr. etasje:

- 1. etasje: BRA 60 kvm
- 2. etasje: BRA 63 kvm

Følgende rom inngår i BRA-i:

- 1. etasje: Entré/gang, bad, bod og 3 soverom.
- 2. etasje: Kjøkken/spisestue, stue, wc og soverom.

Kommentar til areal:

Boligen er oppmålt til 123 m2 (BRA-i)
Vestvendt terrasse er oppmålt til 6 m2 (TBA)
Østvendt terrasse er oppmålt til 30 m2 (TBA)
Boligen inneholder 120 m2 P-rom

BYGGEMÅTE

Rekkehus med to etasjer. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner med trekledning. Vinduer med to-lags glass. Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Yttertak med asfalt takbelegg. Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast. Terrasser mot øst og vest.

PRIMÆRROM

Primærrom: 120 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 123 kvm

BODER

Tilhørende bod på ca. 5 kvm bak parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Standard

STANDARD

Tilstandsrapporten inneholder 93% TG 1, 6% TG 2, 0% TG 3 og 1% 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) eller 3 (TG3). 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:

-Overflater vegger: Flisefuger har på enkelte områder løsnet i dusjsonen. Årsak relateres til bruksslitasje. Silikonfuger i dusjsonen bærer også preg av slitasje. Utbedring innebærer etablering av nye fuger.

Kjøkken:

-Innredning: Det er registrert fuktmerker på skapfront ved kjøkkenvask. Utskifting kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg:

-Annet: Korrosjon i ventil på utsiden ved inngangspartiet er registrert. Utskifting må påregnes.
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:
-Fasader ink. kledning: Sprekk i fasadeplate ved vindu på østvendt terrasse er registrert. Utskifting må 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.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest datert 18.02.14. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 27.04.11
Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Vannbåren oppvarming med varmekonvektor i stue. Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 413 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 770,- pr.mnd.

Totale felleskostnader: kr. 770, - Herunder: Garasje: kr. 100, - Kontigent: kr. 350, - Kabel-TV: kr. 320, -

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

ÅRSREGNSKAP

Jåtunet velforening har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 83 167, -.

For mer info se vedlagt årsrapport for 2023.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Forsikring Polisenummer: 7236341

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 353 269,- Som sekundærbolig Kr. 5 142 420,-

SAMEIE

Sameie: Jåtunet Velforening, Orgnr: 912203670

Sameiets hjemmeside: www.jaatunet.wordpress.com

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styrets godkjenning ved eierskifte.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS anlegg fra byggeår.

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i boden.

Vannbåren oppvarming med varmekonvektor i stue.

Balansert ventilasjon med aggregat i boden.

DYREHOLD

Det fremkommer ingen restriksjoner mot dyrehold i velforeningens 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 Jåtunet velforening. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i velforeningens styre.

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 besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 06.05.24. 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.

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

Fra grunnbok:
2013/315271-1/200 Seksjonering
Tinglyst: 19.04.2013
opprettet seksjoner:
snr: 4
formål: Bolig
sameiebrøk: 125/500

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig til felles privat vei (16/1275).

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningene.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet

reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Planrapport:

Kommuneplaner:
ID: KP 2023-2040
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11/11/2022

Reguleringsplaner:
ID: 2360P
Navn: Detaljregulering for Jåtten øst felt B2.
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04/07/2011

ID: 2187
Navn: Reguleringsplan for Jåttå øst 2, barnehage gnr.16 bnr.1274, Hinna bydel.
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/09/2009

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 157 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 290 000,-))

kr 158 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 448 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 457 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

Fotograf (Kr.6 900)

Grunnpakke (Kr.14 900)

Markedspakke Premium (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.6 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 290 000,-) (Kr.40 000)

Totalt kr. (Kr.88 600)

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.

OPPDRAGSNUMMER

54-24-0177

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 bygningssakkyndiges 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.

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 dekningsalg 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 interessant, 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/personvernerklaering>

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

DITT NYE
HJEM?





23







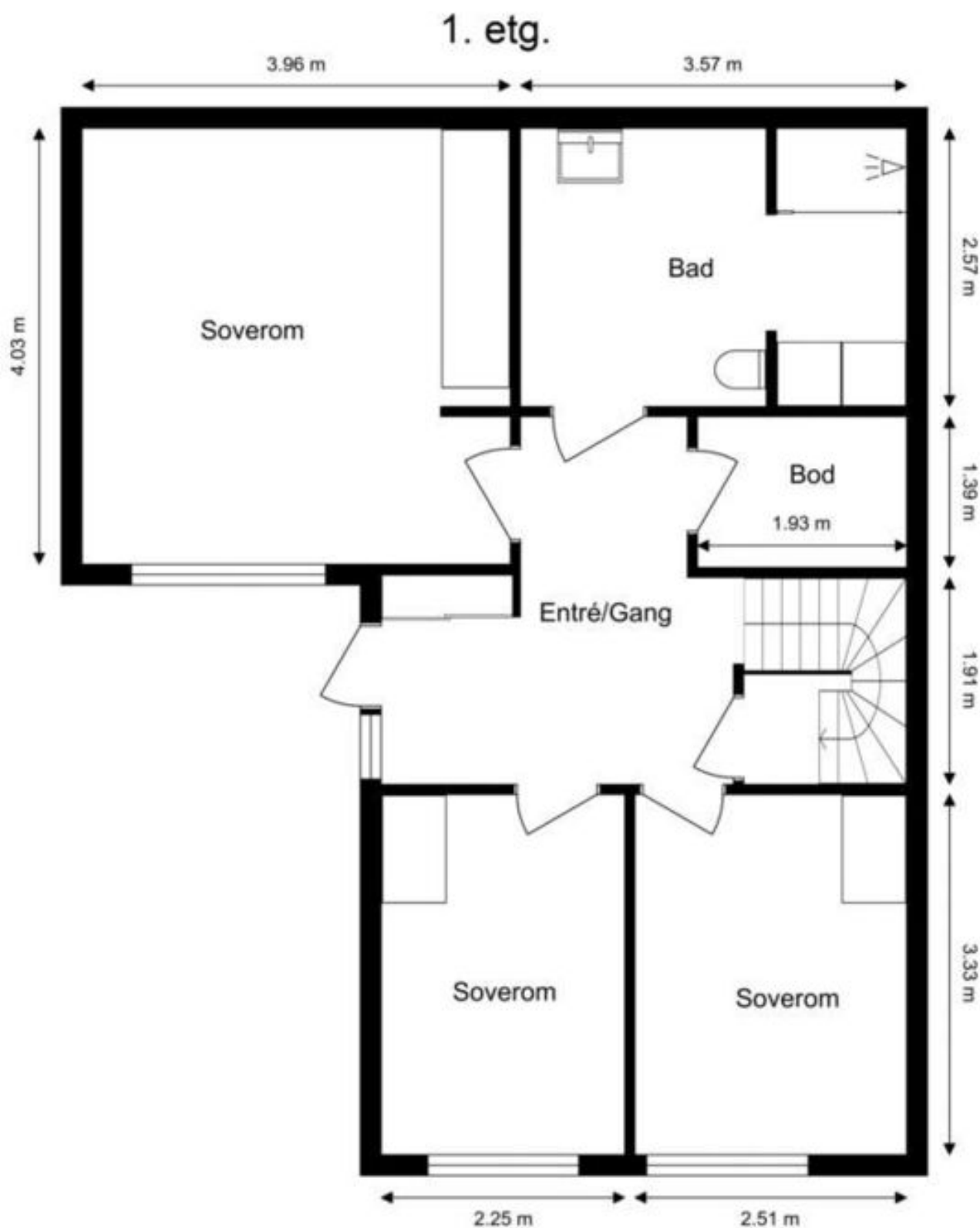
VELKOMMI

EN HJEM

1. ETA

SJE

Boremarkveien 23, 4032 STAVANGER



Ordernr. 15056731

 **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

































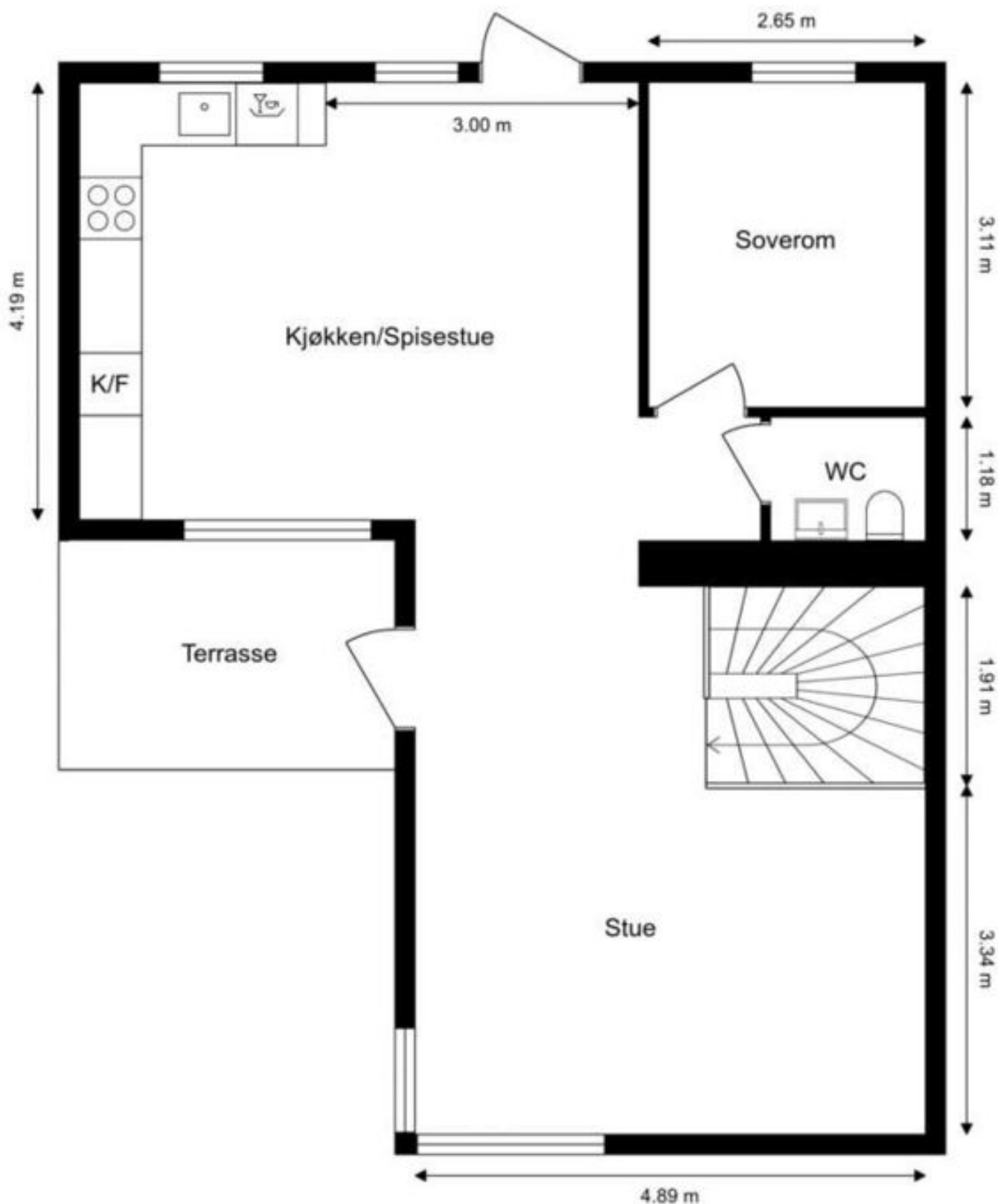




2. ETA

ASJE

Boremarkveien 23, 4032 STAVANGER
2. etg.



Ordernr. 15056731

 **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 er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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









































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

EIE eiendomsmegling

UTEOM

RÅDE







zeta heritage



























NÆROM

IRÅDE













INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Boremarkveien 23
4032 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 16/1524
Seksjonsnr. : 4
Stavanger kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 123 m²

Totalt bruksareal (BRA): 123 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Anders Jensen

Mobil: 90415931

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 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. 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 trafikklysets 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 ny, 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	24.05.2024
Referansenummer	15056731
Meglerforetakets oppdragsnummer	54-24-0177
Hjemmelshaver/selger	Frode Meltveit/Christina Meltveit
Bygningssakkyndig inspektør	Anders Jensen
Tilstede på befaringen	Frode Meltvei
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	28.05.2024 22:09

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Boremarkveien 23
Postnummer/sted	4032 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	16/1524
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: - m²

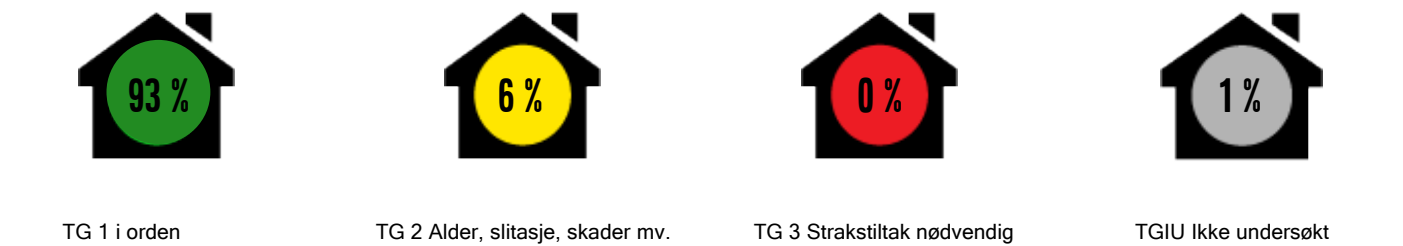
Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2013		

Byggemåte

Rekkehus med to etasjer. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner med trekledning. Vinduer med to-lags glass. Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Yttertak med asfalt takbelegg. Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast. Terrasser mot øst og vest.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Annet	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	

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).

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. 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

Rommenes 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 gjelder fra 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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg 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.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Rekkehus	Sokkel	60		60	
	Entré/gang, bad, bod og 3 soverom.				
2. etg.	63			63	36
	Kjøkken/spisestue, stue, wc og soverom.				Terrasser
SUM	123			123	36
Total bruksareal: 123 m²					

Kommentar til areal

Boligen er oppmålt til 123 m2 (BRA-i)
Vestvendt terrasse er oppmålt til 6 m2 (TBA)
Østvendt terrasse er oppmålt til 30 m2 (TBA)

Boligen inneholder 120 m2 P-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Dusjnisje med glassdør og vegghengt dusjarmatur.
Servantinnredning og servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Avtreksventil i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - 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 - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Overflater vegger	Flisefuger har på enkelte områder løsnet i dusjsonen. Årsak relateres til bruksslitasje. Silikonfuger i dusjsonen bærer også preg av slitasje. Utbedring innebærer etablering av nye fuger.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på overflater i dusjsonen. Det ble ikke registrert indikasjoner til utilsiktet fuktighet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Parkett på gulv. Laminat benkeplate. Kjøkkenvask med ett-greps armatur. Oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, stekeovn og platetopp med ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast. Komfyrvakt er installert.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon	
	TG 2	Innredning	Det er registrert fuktmerker på skapfront ved kjøkkenvask. Utskifting kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Fliser på gulv. Slette vegger. Servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Avtreksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning	
--	------	--	--

Øvrige rom

1. etg. Parkett på gulv. Slette vegger og himlinger.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Innredet sokkeletasje. Parkett og fliser på gulv. Slette vegger og himlinger.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser: RH 52 %, temperatur 20 grader C og duggpunkt 10 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av trekonstruksjon.

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

Etasjeskiller - Begge etasjer

Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Det er foretatt stikkmålinger i begge etasjer.

 **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)

VVS anlegg fra byggeår.

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i boden.

Vannbåren oppvarming med varmekonvektor i stue.

Balansert ventilasjon med aggregat i boden.



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



TG 2

Annet

Korrosjon i ventil på utsiden ved inngangspartiet er registrert. Utskifting må påregnes.

Rom for varig opphold

Takhøyden i U. etg. er målt til: 2,41 meter.

Takhøyden i 1. etg. er målt til 2,20 - 3,17 meter (skråtak).

Radon



TG 1

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

Radon



Radon

Refererer til kommentar på punkt 23 i egenerklæringsskjema.

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 elfagmann. 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: Nei

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: 2013

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp 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

Sikringsskap med automatsikringer.



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 foreligger samsvarserklæring for installasjon av det elektriske anlegget i 2013. Denne er lagt til grunn for vurdering av det elektriske anlegget.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Sprekk i fasadeplate ved vindu på østvendt terrasse er registrert. Utskifting må påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Vinduet på kjøkken er skiftet ut i 2023.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertekking fra byggeår.
Taket er tekket med asfalt takbelegg.
Takrenner og nedløp i aluminium.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak

Balkonger, terrasser, veranda etc

Østvendt terrasse.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Vestvendt terrasse.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fundamenter - Grunnmur

Drenering

Drenering fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det foreligger byggetegninger.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke utført arbeid de siste fem år som krever dokumentasjon
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Det er ikke utført tilsyn
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Egenerklæringsskjema (14.05.2024 18.38)

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 innkledd- og opplettede 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, innneklima, 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 P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, 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.



Våtrom - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskapet]



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmåling i kjellervegg]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240177
Adresse	Boremarkveien 23		
Postnr.	4032	Sted	Stavanger
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Forsikring	Polise/avtalenr	7236341
Selger 1 Fornavn	Frode	Etternavn	Meltveit
Selger 2 Fornavn	Christina	Etternavn	Meltveit

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 soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bravida Norge AS

Service og reparasjon på vannboren varme anlegget. Rørlegger/tekniker fra Bravida har hatt jevnlig service på anlegget, herudner avtapping av luft, justinger ved behov, og de har skiftet deler ved behov. Ekspansjonskaret ble skiftet i 2022, og bytte av gulvvarmestyring høst 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommenter
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommenter Vanlig småmaur fra hellene ved terrasse
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommenter Det har vært utettheter ved terrasse over inngangspartiet. Noe vanninntrenging kom inn under terrasse, ved soveromsvindu og noe over inngangsdør. Over terrasse utettheter ved pakning i kjøkkenvindu, hvor vindu er skiftet - nytt vindu er satt inn våren 2023. Alt arbeid er utført av fagfolk fra KAPH Entreprenør AS.
12. 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn KAPH Entreprenør Stavanger
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I 2020 - tetting og reparasjon etter utettheter kom fra terrasse og reparasjon ved ytterdør under terrassen. Nytt blikk for tetting ble lagt, reparasjon innvendig og utvendig ble utført av fagfolk KAPH Entreprenør. I 2023 - tetting og reparasjon av utettheter ved/over terrasse, hvor kjøkkenvindu og ramme over terrassen ble byttet pga. utettheter i pakningen rundt vinduet, vegg ble reparert, tetting utført ved terrasse og reparasjon innvendig ved vindu soverom like under terrassen. Alt arbeid er utført av fagfolk fra KAPH Entreprenør.
13. 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 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Svithun Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Våren 2023 - Bytte komfyrvakt, feilsøking/rep 4 lysbrytere i stuen. Ny komfyrvakt med trådløs sensor installert. Dokumentasjon lagt inn på boligmappa.no
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommenter Samsvarserklæring fra Sandnes Elektriske fra 2013 for all elektrisk installasjon, og samsvarserklæring fra Svithun Elektro etter arbeid utført i 2023
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommenter Service på elektrisk anlegg av Svithun Elektro
Service på ventilasjon utført av Ventera AS
Service på vannboren varme anlegg av Bravida AS
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
16. 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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 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 ☐ Vet ikke Kommentar

18. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Målinger er tatt i 2014 (som er krav ved utleie)
3 målinger (Stort Sov, Sov2, Stue) kontinuerlig måling fra 2014-03-01 til 2014-06-13
Resultat: målte verdier Bq/m³ <30 Bq/m³ - Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

IF Forsikring

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det foreligger avtale om bruksrett som gir eier av Boremarksveien 23 rett til å benytte en del av felles areal som egen hage. Det gjelder området som grense fra opprinnelig hagegrense mot Nord (Nord-Vest) og bort til rekkverk trapp, her området fra snuplass grense (øst) opp til Boremarkveien (vest). Avtalen er utformet slik at den følge boligen over til nye eiere.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen har vært utleid gjennom hele perioden vi har eid boligen. Det har vært 2 langtids leieperioder, begge ca. 5 år, og vi har vært svært heldige begge perioder med leietakere som tar godt vare på boligen og gir raskt beskjed dersom noe oppstår.

Det betyr av vi har noe begrenset kunnskap siden vi ikke selv har bodd i boligen, men til gjengjeld så har vi bestilt fagfolk til å ivareta det aller meste.

Boligen er nylig malt utvendig med Drywood høy kvalitets maling, og malerarbeidet utført av Viking Maleservice - arbeid utført April 2024.

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.

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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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

☒ 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0177 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3471667/23931835
Bestilling: C3 2024-05-07 (3) 57

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
315271	200	19.4.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	16	1524	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. 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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601444524
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965226 Navn STAVANGER KOMMUNE

Adresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 829350122 Navn JM NORGE AS

Bruksenhet Adresse Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	16	1524

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	16	1524	0	1	125 / 500	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1524	0	2	125 / 500	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1524	0	3	125 / 500	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1524	0	4	125 / 500	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 315271 Tinglyst: 19.04.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

18/4-13
 Susanne Vårenes

Ref. K7004 Stavanger kommune orgnr 964965226

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn JM Norge AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse PB 396	
Postnr. Poststed 4067 Stavanger	
(Under-)organisasjonens/fødselsnr. Ref. nr. 829,350,122	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1103	Stavanger	16	1524

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel 3) 1/1
Fødselsnr./Org. nr. (11/8 siffer) 2) 829350122	Navn JM Norge AS	

STAVANGER KOMMUNE
12 MAR 2013
S.nr. 13/3513 J.nr. 19164/13
A.nr. KO L36

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	125		13				25				37				49			
2	B	125		14				26				38				50			
3	B	125		15				27				39				51			
4	B	125		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				500				= nevner:				500							

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 7/3-2013	Utstederens underskrift
------------------	-----------------------------

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

18/4-2013

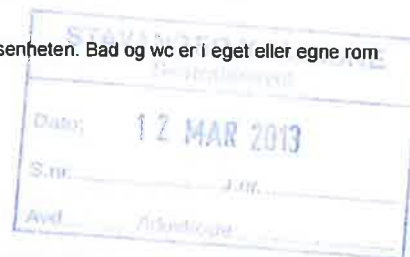
Bussmekkelsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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



6. Tegninger mv.

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 bruksenheter, 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 pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Sandness 7.3.13

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styrer (§ 13)

Nina Sandness
Olav Sv. Kilde

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

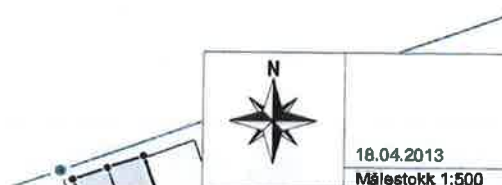
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Beføring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
16	1524
Stavanger	
Dato	Stempel og underskrift
18.04.2013	 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) Feltet 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 sameiendørets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

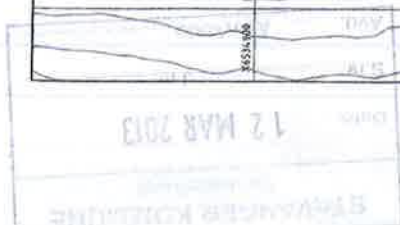
Dato	Utsenderens underskrift
7/3-13	

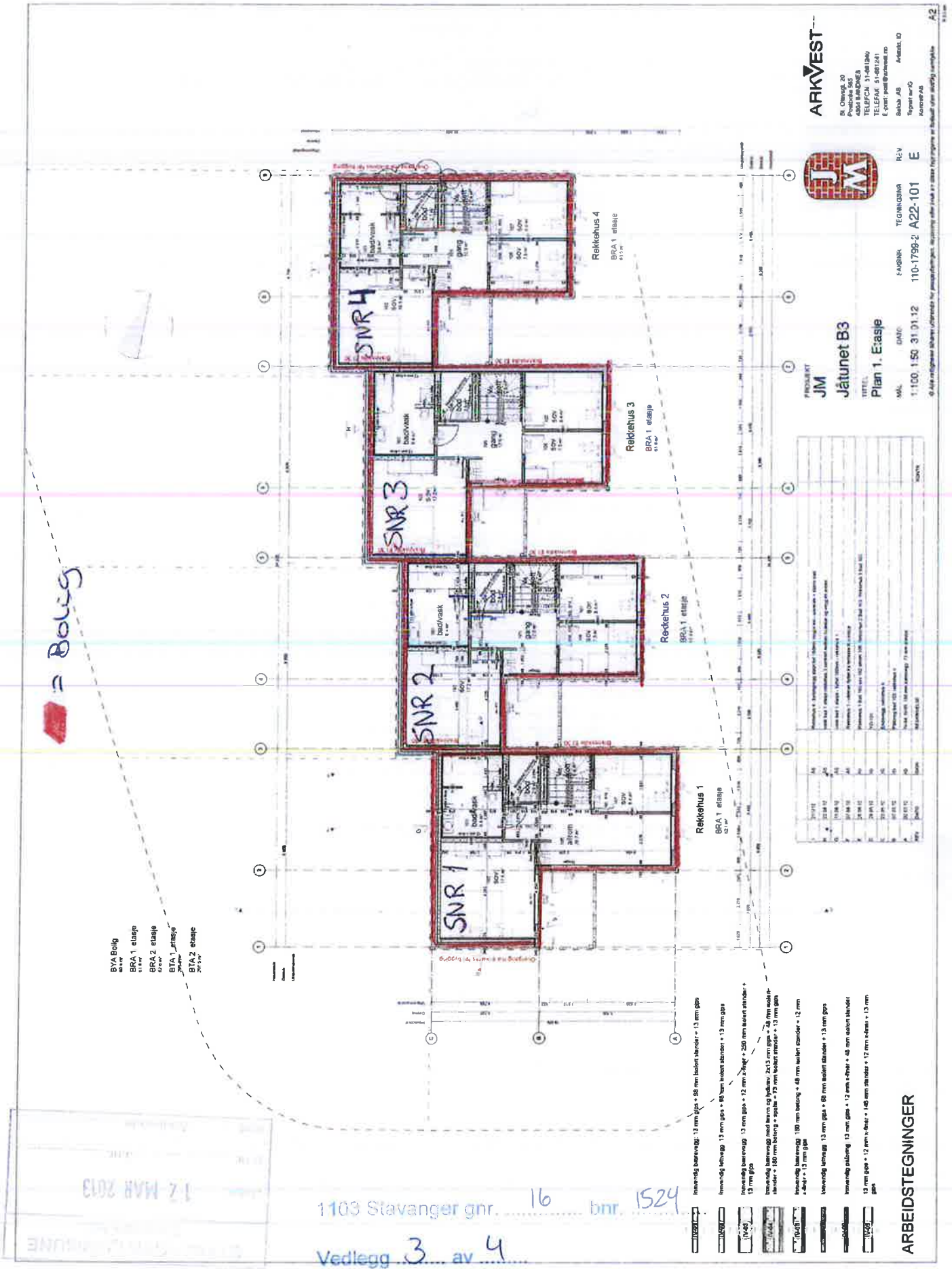




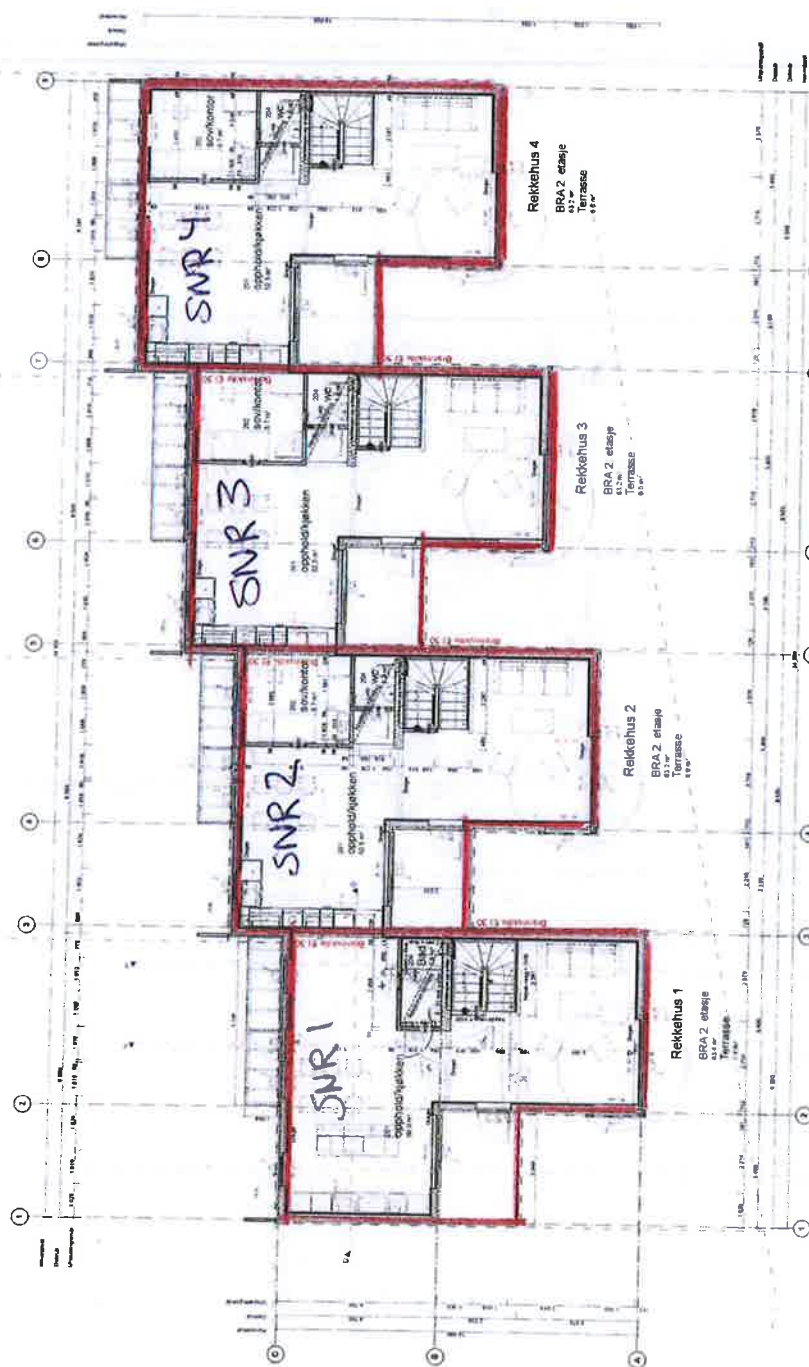
1103 Stavanger gnr. 16 bnr. 1524

Vedlegg 2 av 4





B = Bowling



ARKIVEST

64 Olavsgt. 20
Postboks 565
4804 SANDNES
TELEFON 51-881240
TELEFAX 51-881241
E-post post@arkivsl.no



PROSJEKT
JM
Jåtunet B3

TOTEL
Plan 2. Etasje

MAIL	DATA
1:100, 1:50	31.01.12

© Alle rechtlichen Ansprüche der Grundstückseigentümer hinsichtlich aller sonstigen Ansprüche

[illegible]

1) 13 mm gips + 80 mm isolat standard + 13 mm gips
 2) 13 mm gips + 12 mm x-therm + 250 mm isolat standard + 13 mm gips
 3) 13 mm gips + 80 mm isolat standard + 2x 13 mm gips + 58 mm
 isolat standard + 30 mm hulrør + 80 mm isolat standard + 2x 13 mm gips

ARBEIDSTEGNINGER

1103 Stavanger gnr. 16 bnr. 1524

Vedlegg 4 av 4

12 MAR 2013

**AVTALE OM BRUKSRETT
FOR BOREMARKVEIEN 23
AV ET OMRÅDE AV FELLESAREAL I JÅTUNET**

Denne avtale er utformet for å definere avtale om bruksrett av et område av felles areal i Jåtunet som ligger i direkte tilknytning til tomt Boremarkveien 23.

Avtalen inngås ved signering av avtalen mellom partene og med representant fra Sameiet B3 som deltakende vitne, og vil være gjeldende fra dato 3/6 - 2015

1. Partene

- i. Boremarkveien 23 med tilhørende eietomt, representert av eier Frode Meltveit og Christina Meltveit, heretter kalt **Boremarkveien 23**.
- ii. Jåtunet velforening, representert av nåværende styret i velforeningen, heretter kalt **Jåtunet velforening**. Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av Jåtunet felles areal på vegne av alle beboere i Jåtunet.
- iii. Jåtunet Sameie B3, heretter kalt **Sameie B3**, representert av nåværende leder i Sameie B3.

2. Definisjon av avtalen

- i. Avtalen inngås mellom styret i Jåtunet velforening på vegne av Jåtunet velforening, og eier av Boremarkveien 23 på vegne av Boremarkveien 23.

Sameie B3 representerer interesser for sameiet i forbindelse med inngåelse av denne avtale.
- ii. Hensikt med avtalen er å definere hvilke rettigheter og plikter som følger bruksrett til det areal avtalen omfatter. Avtalen beskriver hvilke vilkår som må ligge til grunn for at avtalen opphører.

3. Definisjon av området

Området som avtalen omhandler er del av felles areal som grenser til tomt av Boremarkveien 23 mot Nord (Nord-Vest). Området starter ved skrået terreng fra snuplass, og inkluderer ikke snuplass med tilhørende støttemur. Området avgrenses mot Nord ved opparbeidet fellesareal ved rekkverk/støttemur langs gangsti. Mot Sør-Vest avgrenses området ved Boremarkveien.

Skisse over området skissert inn med røde streker på vedlagt reguleringsplankart fra Stavanger Kommune, datert 30.01.2014 av Merete Malmberg.

1


- 4. Beskrivelse av bruksretten**
- i. Bruksretten for området beskrevet i denne avtalen vil være på lik linje med bruk av egen eiendom så lenge avtalen er gjeldende.
 - ii. Boremarkveien 23 vil oppnå denne bruksretten når partene har signert avtalen inntil avtalen opphører.
- 5. Plikter som medfølger bruksretten**
- i. Boremarkveien 23 plikter å opparbeide området pent og i tråd med en normal velholdt hage. Kostnader tilhørende opparbeidelse tilfaller Boremarkveien 23.
 - ii. Boremarkveien 23 plikter å vedlikeholde området i tråd med normalt vedlikehold jf. § 5. i.).
 - iii. Ved inngåelse av denne avtalen, så plikter Boremarkveien 23 å opparbeide området i tråd med § 5. i.) i løpet av 4 (fire) måneder.
 - iv. Dette punktet omtaler grunnarbeidene av området, ferdigstilt av utbygger JM Norge AS, med opparbeidelse av terreng, drenering og tilslutning til områdene rundt området. Dersom det oppdages mangler i grunnarbeider som medfører skader /kostnader for å utbedre manglene, så tilfaller utgiftene nødvendig for å utbedre mangler i grunnarbeidene Jåtunet velforening.
- 6. Mislighold av avtalen**
- i. Jåtunet velforening kan sende skriftlig varsel til Boremarkveien 23 dersom mislighold av avtalen. Mislighold kan bestå i manglende opparbeidelse av området eller manglende vedlikehold jf. § 5 i.), ii) og iii).
- Boremarkveien 23 plikter da å svare på varsel og/eller utbedre i henhold til varsel innen rimelig tid. Rimelig tid vil avhenge av årstid, men innen sesong så settes rimelig tid til 6-10 uker fra mottatt varsel.
- ii. Gjentatte skriftlig varsel (flere enn 3) i løpet av en 2 års periode som følge av mislighold vil kunne føre til at Jåtunet velforening krever avtalen opphører.
- Boremarkveien 23 har mulighet til å kreve en gjennomgang av varsel/klage fra en uavhengig kilde, for å få vurdering om varsel er gyldig som mislighold av inngått avtale.

7. Opphør av avtalen

- i. Avtalen fortsetter uten opphør og følger Boremarkveien 23 med de plikter og rettigheter som omtales i denne avtalen. Dersom begge parter blir enig om å avvikle avtalen, så kan det bestemmes i samsvar med begge parter når og hvordan avtalen skal opphøre.
- ii. Unntak til § 7. i.)
 - a) Dersom eier av Boremarkveien 23 ønsker å avslutte avtalen på et vilkårlig tidspunkt, plikter Boremarkveien 23 å overlevere området i samme tilstand som ved avtalens inngåelse eller i tråd med normalt opparbeidet park / grønt areal.
 - b) Dersom Jåtunet velforening ved fremtidig nødvendig omlegging av felles areal ser det nødvendig å gjøre krav på området, så vil det være grunnlag for opphør av avtalen. Dette kan omfatte hele eller deler av området. Eksempel på en slik fremtidig omlegging av felles areal er behov for ny vei, omreguleringer fra kommune som gir et behov for at Jåtunet trenger å ta i bruk hele eller deler av området omtalt i § 3.
- iii. Ved opphør av avtalen initiert av Jåtunet velforening vil området overtas i den stand området befinner seg i ved avtalens opphør. Gyldig varsel må sendes Boremarkveien 23 i rimelig tid (3 måneder) før avtalens opphør trer i kraft.

8. Annet

- i. Denne avtalen vil stå gjeldende på vegne av Boremarkveien 23, Jåtunet velforening og Sameiet B3 selv om nye eiere/medlemmer kommer inn i posisjoner på vegne av Jåtunet Velforening eller Sameiet B3. Det samme gjelder for nye eiere av Boremarkveien 23, hvor nye eiere må gjøres kjent med avtalen og vil overta ved kjøp av Boremarkveien 23 både rettigheter og plikter i henhold til denne avtalen.

 3

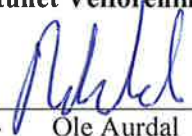
 RSR

Avtalen er videreformidlet Jåtunet Velforening og beboere i Jåtunet Sameie B3, og signeres på vegne av disse av styreleder/vara i Jåtunet Velforening og leder for Sameie B3. Avtalen trer i kraft og blir gjeldende fra og med dato som står på side 1. Avtalen underskrives i 3 eksemplarer, en til hver part.

På vegne av Boremarkveien 23.

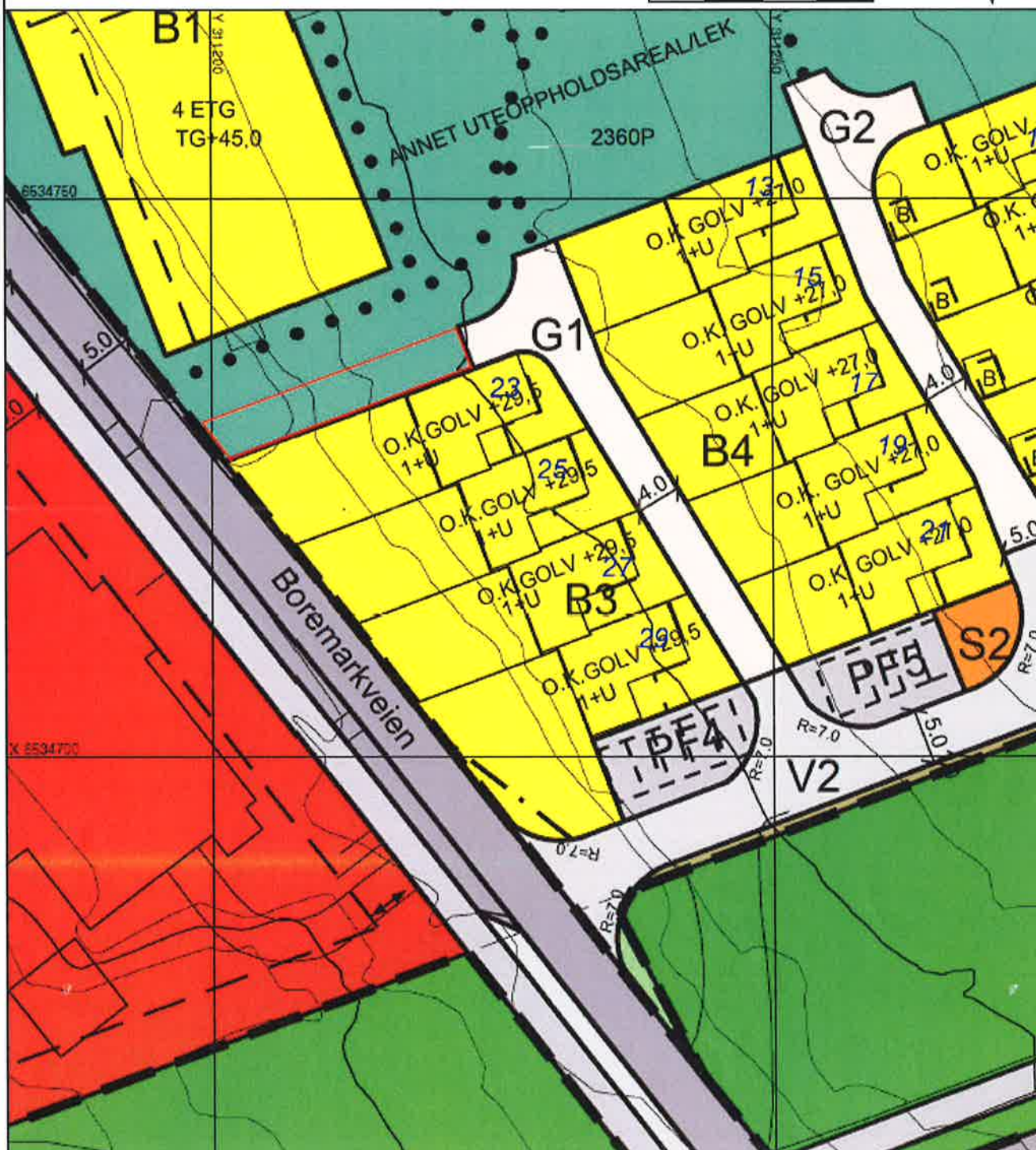

Sted og dato - Frode Meltveit

På vegne av Jåtunet Velforening

shn. 3/6 15 
Sted og dato - Ole Aurdal
Jåtunet Velforening

På vegne av Jåtunet Sameie B3

Stavanger 3/6-15 
Sted og dato - Ruben Fiskå
Jåtunet Sameie B3



Rob

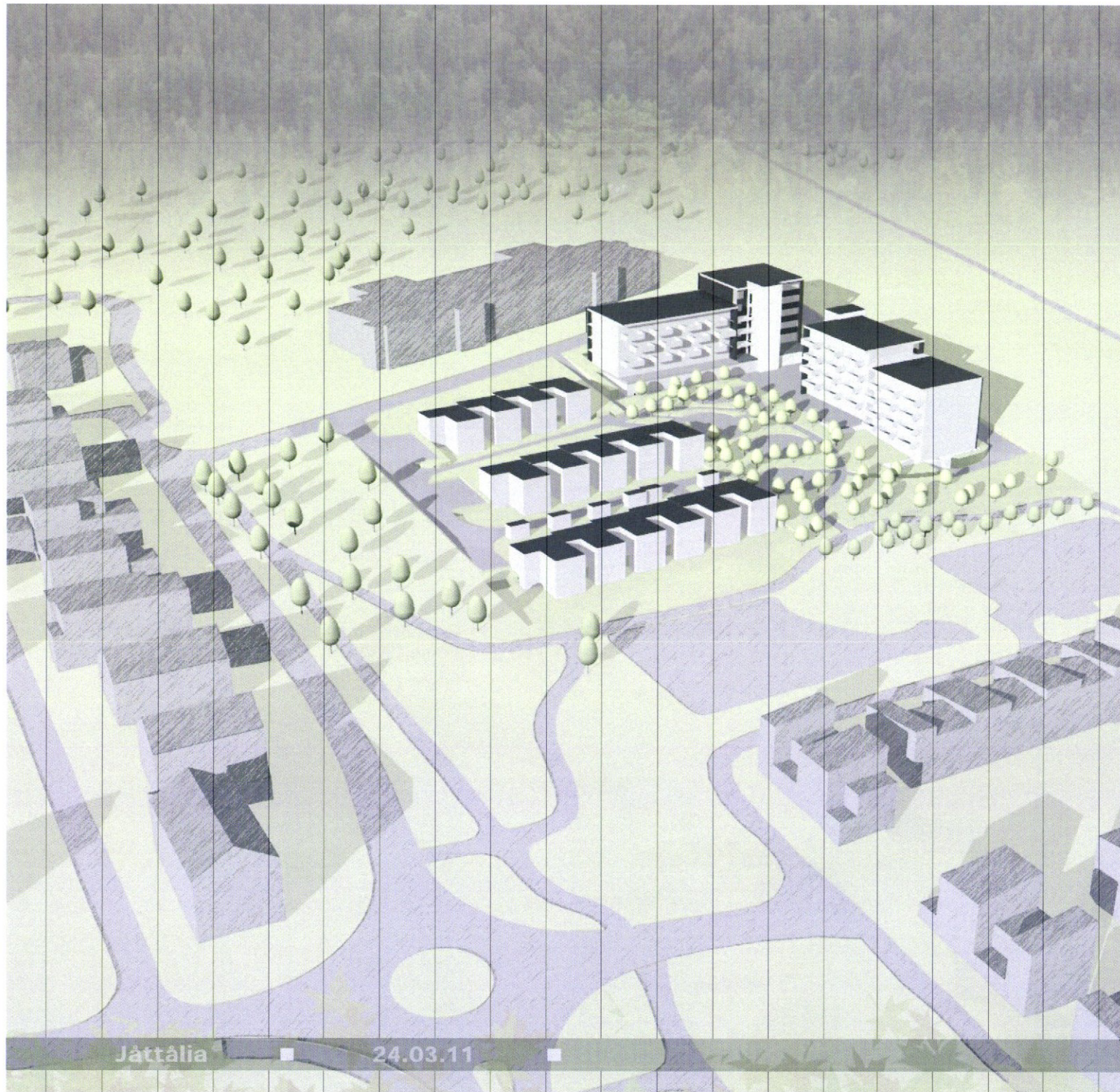
for R5

Dato: 27 APR 2011

S.nr. 11/5962 nr. 2

Avd. KB Arkivkode L4







RAMME

PROSJEKT

JM

Jättålia

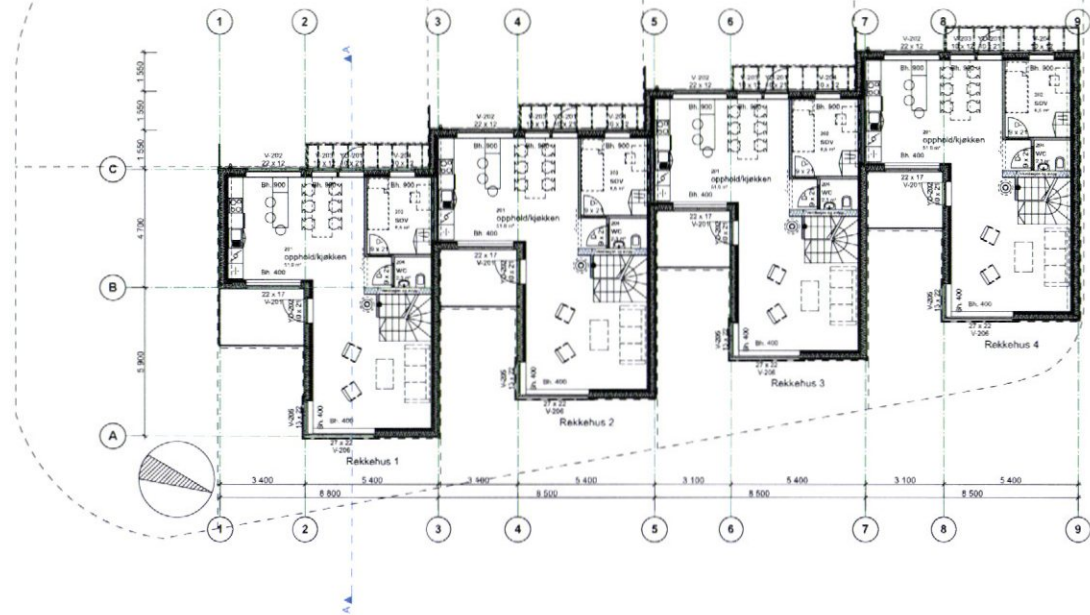
TITTEL

Plan 1. etasje

MÅL

1:200

© Alle rettigheter til



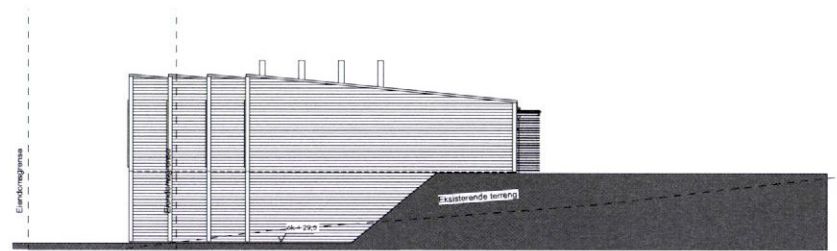
RAMME

PROSJEKT
JM
Jättälä
TITTEL
Plan 2. etas
MÅL
1:200

© Alle rettigheter til



1:200 Fasade Nord



RAMME

PROSJEKT

JM

Jättålia

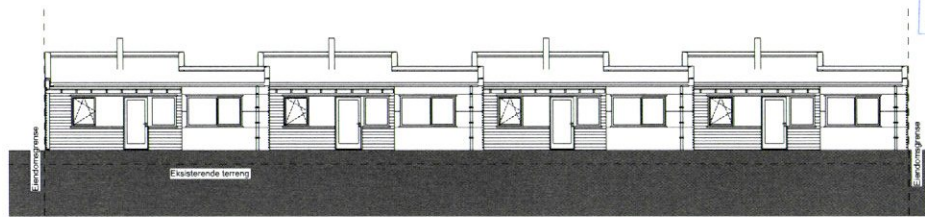
TITTEL

Fasade Øst

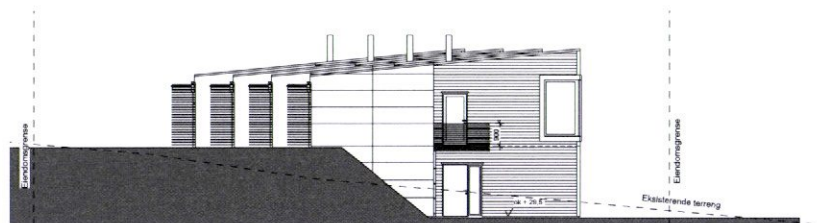
MÅL

1:200

© Alle rettigheter til



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Sør

RAMME

PROSJEKT

JM

Jättålia

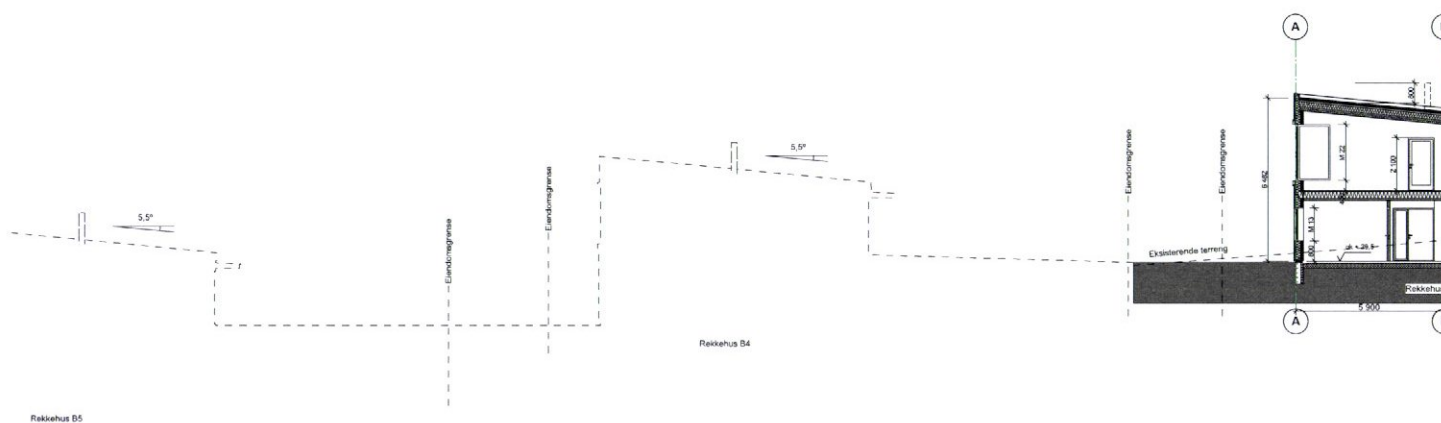
TITTEL

Fasade Ve

MÅL

1:200

© Alle rettigheter for



RAMME

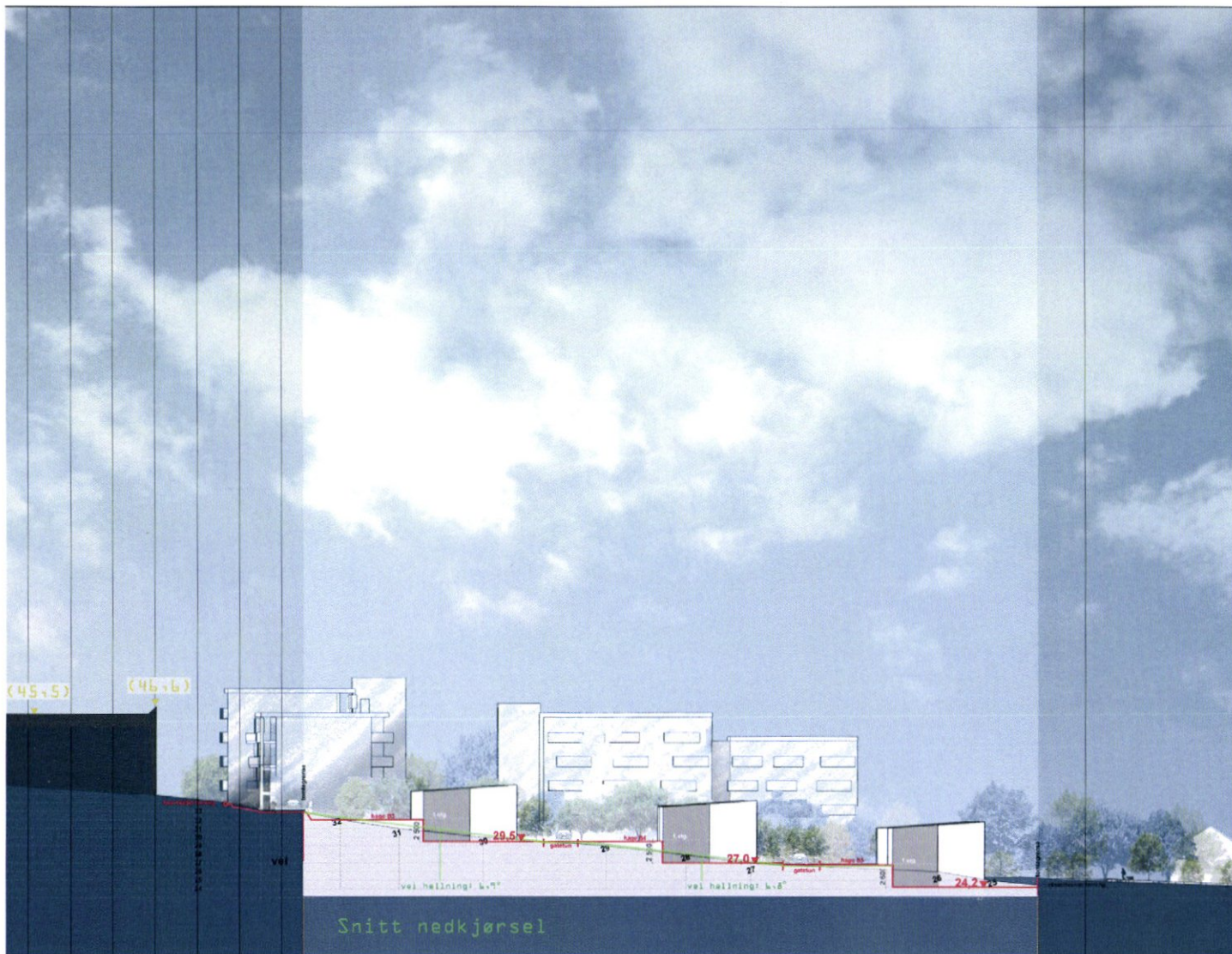
PROSJEKT	JM
TITTEL	Jåttålia
MÅL	Snitt A-A
MÅL	1:200



rammesoknad

• TERRENGSNITT - BLOKKER (M 1:500)

• Jätten Øst B2



Jåtten Øst Barnehage

Jåtten B2

Rekreasj
kvartals

rammesoknad

• TERRENGSNITT - REKKEHUS

(M 1:500)

• Jåtten Øst B2



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektkontoret Vest AS
Postboks 565

4304 SANDNES

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
TKH-11/5962-27

JOURNALNR.
13700/14

DATO
18.02.2014

FERDIGATTEST - GNR/BNR 16/1524 – REKKEHUS B3

Gnr./bnr.: 16/1524
Byggestedsadresse: Boremarksveien 23, 25, 27 og 29
Tiltakshaver: JM Norge AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 10.6.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Vedlegg: VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen Postboks 8001 4068 Stavanger Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør 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.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

Årsmøte 2024 for Jåtunet velforening.

Årsmøtet avholdes 24. april 2024 kl. 18.00. Sted: Jåtunet barnehage.

Følgende saker er til behandling:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c. Valg av protokollfører. Forslag:
 - i. Lene Skjørestad Lidsheim
 - d. Valg av 2 protokollvitner. Forslag:
 - i. Tone Sjøthun
 - ii. Richard Alme
 - e. Godkjenning av møteinnkallelse
2. Årsmelding fra styret. Vedlagt.
3. Årsregnskap. Vedlagt
4. Budsjett og fastsettelse av årskontingent.

Budsjettet for 2024 er godkjent av styret. Vedlagt.

Kontingenten fremgår av årsmeldingen og er kr 770,- pr. måned.
5. Styrets godtgjørelse foreslås uendret kr 70 000.
6. Valg av styre:

Forslag til styret for 2023 – 2024:

Styret består av 5 personer som velges fra alle sameiene, B1, B2, B3, B4 og B5. Dette året er følgende går ut av styret:

Ole Aurdal
Kjetil Bjørnsen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Omdahl
Richard Alme
Tone Sjøthun

Følgende kan velges til styret:

Ole Aurdal
Kjetil Bjørnsen
Henrik Haaverstein
7. Valg av revisor.

Revisor er PricewaterhouseCoopers AS
8. Andre saker.
 - a. Endring av vedtektene, pkt. 5 Styret

Styret foreslår følgende endring av styret:

5. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av 5 medlemmer. Disse 5 medlemmene må bestå av 2 representanter fra Jåtunet boligsameie B3, B4 og B5 (rekkehusene) samt 2 deltakere fra Jåtunet Boligsameie B1/B2. **I tillegg velges det 1 varamenn blant alle sameiene.** ~~Hver av medlemmene må være formenn i deres respektive sameier.~~

Styret konstituerer seg selv og velger formann. Representantene kan gjenvelges.

- b. Oversikt over utgifter til lading av biler i fellesgarasjene i 2023.
- Prisen for lading av el-biler i fellesgarasjene ble for 2023 satt til kr 2,50 pr. kWh. Dette ble basert på styrets vurdering av el-prisutviklingen og etter råd fra Charge365.
 - Gjennomsnitts prisen pr. kWh var i 2023 kr 1,50 inkludert moms, nettleie og strømstøtte.
 - For hele 2023 ble det betalt kr 92 226,31 for lading av alle biler. Pris pr. kWh kr 2,50.
 - Systemavgiften betalt til Charge365 var kr 13 823,69. Innbetalt til velforeningens konto: kr 78 402,62.
 - Med pris pr. kWh kr 1,50, ville beløpet å betale blitt kr 53 424,87.
 - Differansen på kr 38 801,44 er gått inn på velforeningens konto til nedbetaling av oppgradering og drift av anlegget.
 - Oppgradering i 2023: kr 67 500,-
 - For 2023 er det et underskudd på kr 42 532,51 som dekkes inn med antatt overskudd i 2024 og 2025. Kostnader og inntekter kontrolleres og korrigeres ved behov.
- c. Som en følge av varierende strømpriser og at behovet for vedlikehold og service oppstår tilfeldig har styret vurdert at det er lite hensiktsmessig å forsøke å beregne den matematisk korrekte prisen for kWh.
- d. Prisen er uendret til kr 2,50 pr. kWh for 2024.

Navn		Varighet	Forbruk	Kostnad
Total betalt av brukere til Charge365			35524,78	92226,31
Pris pr. kWh belastet bruker	2,60			
Pris pr. kWh betalt til kraftselskap	1,50			
Kost med faktisk pris kr 1.50				53 424,87
Differanse				38 801,44
Admkost Charge365	15 %			13 833,95
Netto overskudd				24 967,49
Oppgradering av ladeanlegg				67 500,00
Underskudd				- 42 532,51
Avskrives over 3 år				

Årsrapport for 2023 for Jåtunet Velforening

1. Virksomheten art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Selskapet ligger i Hinna bydel i Stavanger kommune og har gnr. 16, bnr. 1523, 1524, 1525 og 1526. Org.nr. 912 203 670.

Det er gjennomført 4 styremøter i perioden siden årsmøtet i 2023.
Saker som er behandlet:

- På møtet 15. mai 2023 ble nytt styre konstituert:
 - Terje Omdahl – leder
 - Kjetil Bjørnson
 - Ole Aurdal
 - Richard Alme
 - Tone Sjøthun
- Tradisjonen med juletre på lekeplassen ble fulgt opp i 2023. 1. desember ble treet tent, og det ble servert kaffe, brus og julekaker. Julesanger og gang rundt juletreet.
- Dugnad ble arrangert 13.06.2023. Det var godt fremmøte, og det ble utført mye viktig arbeid. I tillegg ble det servert kaffe, vafler og brus og is til ungene.
- Budsjettet for 2024 er godkjent av styret. Styret vedtok beholde kontingenten uendret.
- Ladeanlegget for el-biler i garasjene er oppgradert for kr 67 500,-.
- Defekt lekeapparat skal skiftes. Dette er bestilt og Flotte Randaberg AS monterer dette.
- Kontingenten holdes uendret og er kr 770,- pr. måned.
- Styret avsluttet utsetting av rottefeller etter 12 måneder uten resultat.
- Årsmøtet ble gjennomført digitalt i 2023.

2. Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Årsregnskapet for 2023 viser sum driftsinntekter på kr 748 483,- og et årsresultat på kr 83 167,- mot et budsjettert underskudd på kr -38 898,-. Utgiftene til energi ble vesentlig mindre enn budsjettert.

Overskuddet foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen går frem av balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 908 292,-.

Neste års forventede økonomiske utvikling vises i budsjettet. Som følge av prisstigning varer og tjenester og fortsatt høye priser, forventes resultatet å bli svakere enn regnskapet for 2023. Budsjettet er belastet med et betydelig beløp for oppgradering av lys i garasjeanlegget til LED armaturer. I tillegg har styret vurdert at Jåtunet velforening skal drives mest mulig i balanse uten store overskudd eller underskudd. Budsjettet er satt opp med et underskudd på kr 183 281,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Den økonomiske stillingen er god og styret mener budsjettet av den grunn er forsvarlig.

3. Forskings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

4. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.

Selskapets likviditet er god. Styret har vurdert at det ikke er behov for å øke inntektene i 2024. Situasjonen følges fortløpende.

Styrets godtgjørelse holdes uendret og utgjør kr 70 000,-.

5. Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

6. Ytre miljø

Selskapets drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

7. Likestilling

Selskapet er positive til likestilling og bestreber likestilling i styret. Dagens styre består av 5 medlemmer hvor en er kvinner og 4 er menn. Styrets leder er mann. Styret oppfordrer beboerne til å forslå kvinner som styremedlemmer.

JÅTUNET VELFORENING
ORG.NR. 912 203 670, KUNDENR. 1710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	670 080	718 112	625 238	670 080
Ladeinntekter EL-bil		78 403	100 647	70 864	60 509
SUM DRIFTSINNTEKTER		748 483	818 759	696 102	730 589
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-11 844
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	11	0	-27 112	-30 000	0
Revisjonshonorar	5	-8 656	-8 213	-9 000	-11 340
Forretningsførerhonorar		-30 535	-29 360	-30 000	-38 474
Konsulenthonorar	6	-6 706	-7 070	-8 000	-8 450
Drift og vedlikehold	7	-85 601	-113 810	-50 000	-219 474
Forsikringer		-28 460	-20 000	-25 000	-31 200
Kommunale avgifter	8	-4 906	-4 906	-7 000	-6 182
Energi/fyring		-77 733	-158 187	-180 000	-71 252
TV-anlegg/bredbånd		-353 340	-304 316	-310 000	-436 728
Andre driftskostnader	9	-7 378	-8 793	-7 000	-8 926
SUM DRIFTSKOSTNADER		-683 186	-761 638	-736 000	-913 870
DRIFTSRESULTAT		65 297	57 121	-39 898	-183 281
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 870	4 853	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 870	4 853	0	0
ÅRSRESULTAT		83 167	61 974	-39 898	-183 281
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 167	61 974		

JÅTUNET VELFORENING
ORG.NR. 912 203 670, KUNDENR. 1710

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	67 501	1
SUM ANLEGGSMIDLER		67 501	1
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		93 403	85 512
Andre kortsiktige fordringer	12	6 669	12 218
Driftskonto OBOS-banken		378 366	284 464
Sparekonto OBOS-banken		580 897	558 444
SUM OMLØPSMIDLER		1 059 335	940 637
SUM EIENDELER		1 126 836	940 638
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		975 792	892 625
SUM EGENKAPITAL		975 792	892 625
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 540	1 540
Leverandørgjeld		149 503	46 473
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 043	48 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 836	940 638
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Stavanger, <u>18.03.</u> 2024			
Styret i Jåtunet Velforening			

Terje Omdahl /s/

Ole Kristian Aurdal /s/

Tone Sjøthun /s/

Richard Alme /s/

Kjetil Bjørnson /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Diverse	302 400
Kabel-TV	276 480
Garasjeleie	91 200
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	670 080

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 706
SUM KONSULENTHONORAR	-6 706

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 344
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 493
Kostnader dugnader	-764
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-85 601

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 906

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 338
Andre fremmede tjenester	-1 801
Bank- og kortgebyr	-2 239
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 378

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 841
SUM FINANSINNTEKTER	17 870

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg		
Tilgang 2017	180 750	
Avskrevet tidligere	-180 749	
		1
WIFI - trådløst nettverk		
Tilgang 2023	67 500	
Avskrevet i år	0	
		67 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	67 501	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil, Charge desember	6 669
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 669



Til årsmøtet i Jåtunet Velforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jåtunet Velforening 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 organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dens 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 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 organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jåtunet Velforening

Møtedato: 24.04.24

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Jåtunet Barnehage

Til stede: 16 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Lene S. Lidsheim.

Møtet ble åpnet av Terje Omdahl

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Omdahl foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Lene S. Lidsheim, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Richard Alme og Tone Sjøthun foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport for 2023

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2023

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett og fastsettelse av årskontingent

Budsjett 2024 er godkjent av styret. Kontingent fremgår av årsmeldingen og er kr 770,- pr måned

Vedtak : Godkjent

5. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000,-.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Endring av vedtektene pkt 5 Styret

Styret foreslår følgende endring av styret:

5. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av 5 medlemmer. Disse 5 medlemmene må bestå av 2 representanter fra Jåtunet boligsameie B3, B4 og B5 (rekkehusene) samt 2 deltakere fra Jåtunet boligsameie B1 /B2. **I tillegg velges det 1 varamedlem blant alle sameiene.** Hver av medlemmene må være formann i deres respektive sameier. Styret konstituerer seg selv og velger formann. Representantene kan gjenvelges.

Vedtak: Godkjent, ingen stemmer mot

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Ole Aurdal foreslått.

Som styremedlem for 2 år Hege Reime foreslått

Som varamedlem for 2 år, ble Henrik Haaverstein foreslått.

Vedtak: Godkjent,

8. Valg av revisor

Revisor er PricewaterhouseCoopers AS

Vedtak: Godkjent

9. Oversikt over utgifter til lading av biler i fellesgarasjene i 2023.

Vedtak: Til informasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18:45 Protokollen signeres av

Terje Omdahl /s/
Møteleder/

Lene S. Lidsheim /s/
Fører av protokollen

Tone Sjøthun /s/
Protokollvitne

Richard Alme /s/
Protokollvitne

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Vedtekter for Jåtunet Velforening

Sist endret på ordinært sameiermøte 19.4.2021.

1. Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være **Jåtunet Velforening, organisasjonsnummer 912 203 670**. Velforeningen har som formål å ivareta medlemmenes interesser, eie, forvalte og vedlikeholde fellesareal med påstående anlegg.

Boligeierne har rett og plikt til å være medlemmer av Velforeningen og hver bolig har 1-enstemme i foreningen.

Velforeningen består av Jåtunet boligsameie - B1/B2, med betegnelse gnr 16 bnr 1523, -B3 med betegnelse gnr 16 bnr 1524, -B4 med betegnelse, gnr 16 bnr 1525 og B5 med betegnelse gnr16 bnr 1526. Velforeningen vil bestå av 57 leiligheter og 15 rekkehus.

Jåtunet velforening har full råderett over parkeringsanlegget og plassering/tildeling av den enkelte parkeringsplass og bod (Se vedlegg 1 «oversikt over parkeringsplasser og boder» datert.....). Alle boenheter tilknyttet velforeningen har bruksrett til en parkeringsplass og en bod (Se vedlegg 1 oversikt over parkeringsplasser og boder datert.....).. Penthouse i blokk A har bruksrett til 3 parkeringsplasser og 2 boder, og Penthouse i blokk B har bruksrett til 2 parkeringsplasser og 2 boder.

2. Fellesutgifter/kontingent

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, ledningsanlegg, lekeplasser, grøntarealer, beplantninger, fellesinnretninger av enhver art (*innenfor reguleringsplan 2360P vedtatt 07.04.2011*) og garasjeanlegg eksklusiv heis. Heisanlegg med tilknyttede fellesarealer driftes og vedlikeholdes av Jåtunet boligsameie B1/B2.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver enhet tilknyttet velforeningen a konto beløp/kontingent pr. år. Første år kr. 1.000,- I tillegg betales a konto pr. parkeringsplass for strøm i garasje/bod-anlegg, samt drift og vedlikehold av port. Pr dags dato 31.05.2013 er den månedlige utgiften kr. 100,-pr. parkeringsplass. (Denne vil bli endret i takt med faktisk kostnad for strømforbruk i garasje/bod-anlegg).

Ved lading av EL bil i garasjen har velforeningen investert installasjonen av flatkabel og påkrevd fellesutstyr.

Hver beboer må selv finansiere lader og installasjon av denne. Det blir bare akseptert Zaptec ladere. Kostnadene for lading faktureres den enkelte bruker/eier pr. måned for faktisk forbruk. Prisen pr. kWh reguleres årlig basert på gjennomsnitts kraftpris og faktiske kostnader.

3. Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Alle medlemmer kan velges til verv i velforeningen.

4. Årsmøte

Årsmøte er Velforeningen øverste myndighet. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av juni med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Forhåndsvarsel sendes ut 8 uker før årsmøte med frist på 2 uker til å sende forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Hver boligenhet har på årsmøtet én stemme.

Eier en organisasjon/ institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetenes beboere.

Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets formann, eventuelt valgt stedfortreder.

Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i punkt 8.

Årsmøtet er beslutningsdyktig med det antall medlemmer inkludert fullmakter som er representert. Endelig vedtak treffes uten fremmøtebegrensning.

På den ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c. Valg av protokollfører
 - d. Valg av 2 protokollvitner
 - e. Godkjenning av møteinnkallelse
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett og fastsettelse av årskontingent
5. Valg av styre
6. Valg av revisor
7. Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinær Årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret eller når minst av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær Årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

5. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av 5 medlemmer. Disse 5 medlemmene må bestå av 2 representanter fra Jåtunet boligsameie B3, B4 og B5 (rekkehusene) samt 2 deltakere fra Jåtunet Boligsameie B1/B2. Hver av medlemmene må være formenn i deres respektive sameier. Styret konstituerer seg selv og velger formann. Representantene kan gjenvelges.

6. Styrets vedtak

Styret forestår den daglige drift av Velforeningens eiendommer i samsvar med velforeningens formål og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

7. Vedtektsendringer

Endringer i Velforeningens vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

8. Tvister

Eventuelle tvister mellom velforeningen og en boligeier, skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Adresse: Boremarmveien 23, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1524/0/4
Dato: 2024-05-06
Målestokk: 1:1,000





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

Kommunenr	1103	Gårdsnr	16	Bruksnr	1524	Festenr	0	Seksjonsnr	4
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

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

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	Vedlegg 3 bestemmelser og retningslinjer 19.06.2023.pdf

Delarealer

Areal	1034.85 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	1034.85 kvm
Omrnavn	B447
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2360P	
Navn	Detaljregulering for Jåtten øst felt B2.	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04/07/2011 00:00:00	
Bestemmelser	2360P bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	19.41 kvm
	Hensynsonenavn	H140_1
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2080 - Parkering
	Areal	1034.59 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	Areal	0.03 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	0.02 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2014 - Gatetun/gågate
	Areal	0.02 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Id	2187	
Navn	Reguleringsplan for Jåttå øst 2, barnehage gnr.16 bnr.1274, Hinna bydel.	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02/09/2009 00:00:00	
Bestemmelser	2187 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.21 kvm
	Feltnavn	VEG
	Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Boremarkveien 23, 4032 STAVANGER

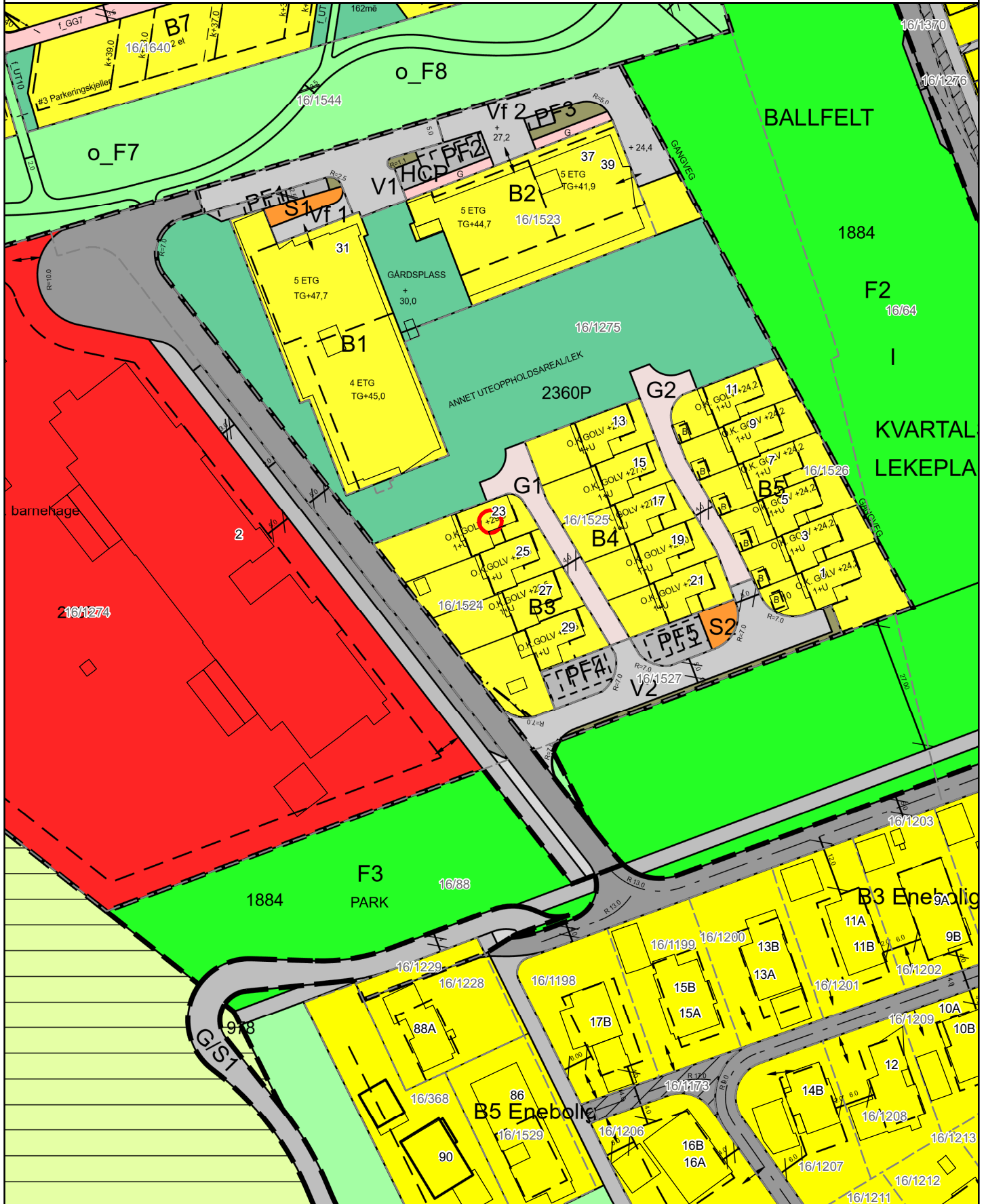
Gnr/Bnr: 16/1524/0/4

Dato: 2024-05-06

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2360P

Ikrafttredelsesdato: 7.4.2011

**Stavanger
kommune**

Bestemmelser for Plan 2360P

Detaljregulering for Jåtten Øst felt B2 i plan 1884 - Hinna bydel

Datert: 11.11.10, sist revidert 04.03.2011

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 07.04.2011 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Virkning av privat detaljplan

Bygge- og anleggstiltak for byggeområdene må være satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, jfr PBL § 12-4.

§ 1 Formål

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for bygging av rekkehus og blokker med tilhørende anlegg

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse.

Støy

Bebyggelsen skal sikres innendørs støynivå i henhold til byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jmf. T-1442. Innglassing av balkonger tillates ikke.

Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise kjøreveger, gangveier, plasser, forstøtningsmurer og ramper, belysning, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer. Felles uteoppholdsplasser skal være basert på prinsippene om universell utforming. Adkomst til boenheter i feltene B1 og B2 skal være trinnfritt. Eksisterende og ferdig planert terreng skal vise på kotert plan. Belysning i området skal være ens angående valg av armatur og farge.

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen ved Park og vei, før rammetillatelse gis. Tekniske planer for vei, renovasjon, lekeplass og beplantning skal være godkjent av kommunen ved Park og vei, før igangsetting gis.

Det skal utarbeides en plan som viser kjøreadkomst for utrykningskjøretøy til alle deler av bebyggelsen. Denne skal godkjennes av brannmyndighet. Alt underlag for kjøring med brannvesenets utrykningskjøretøy skal dimensjoneres for å tåle slik last.

Renovasjon

Etablering av nedgravde avfallsbeholdere skal godkjennes av Stavanger kommune v/ Renovasjon før rammetillatelse gis.

Kjøreveg

Detaljplan og skiltplan skal godkjennes av kommunen. Fotgjengeroverganger over Boremarkveien inngår som en del av skiltplanen.

§ 3 Rekkefølgekrav

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med nye boliger i felt B1, B2, B3, B4 og B5, og de skal

være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging skal det foreligge avtale med kommunen om krav til ferdigstillelse av uteområdene til hvert byggetrinn.

Gangveier gjennom kommunale grøntdrag, henholdsvis på østsiden av blokk B1 og på sørsiden av rekkehus B3/B4/B5, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Kryssningspunkt med opphøyde gangfelt i Boremarkveien skal være sikret før brukstillatelse gis.

§ 4 Fellesbestemmelser

Nye bygg skal oppføres som lavenergiboliger klasse 2 jf. NS 3700. Alle nybygg skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf pbl §66a. Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming som gir en god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal sikres allmenn gangforbindelse gjennom området fra parkdrag F2 i plan 1884 og mot vest til område for offentlig formål (Jåtten Øst barnehage), samt fra vei V2 til vei V1 og parkeringskjeller via felles uteoppholdsareal.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A. Det skal foretas prøver av grunnen for å avdekke evt. forurensning. Ved forurensning skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes.

Parkering

Det skal være 1 parkeringsplass per boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 plasser til gjesteparkering for felt B1 og B2. For felt B3, B4 og B5 skal det anlegges 0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet. For samtlige felt er det gjeldende at 5% av gjesteparkering skal være avsatt til handicap-parkering.

All beboerparkering skal legges i parkeringsanlegg under bakken. Rekkehusene får parkering nærmest boliger. Gjesteparkering etableres som gateparkering. Én gjesteparkering til boligblokker utformes som handicap-parkering, og anlegges ved adkomst til blokker i felt B1 og B2. Det skal opparbeides ni gjesteparkeringsplasser til feltene B3, B4 og B5, hvorav en er handicap-parkering.

Universell utforming

Til blokker i felt B1 og B2 skal prinsippet om universell utforming legges til grunn for adkomst til boenhetene. Felles uteområder skal sikres adkomst og brukbarhet i forhold til prinsipp om universell utforming.

Tilrettelegging for alternativ energi

Feltet skal knyttes opp mot Lyses fjernvarmesystem.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal oppføres i henhold til planlagt bebyggelse som vist på planen, og etter prinsippene vist i illustrasjonstegninger datert 04.11.2010 og 04.03.2011. Høyder for feltene B1 og B2 er vist i plankartet som topp gesims. Høyder for feltene B3, B4 og B5 er vist i plankartet som o.k. golv u.etasje boliger. Høyden kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse.

Bruksareal BRA

Maks BRA (tillatt tomteutnyttelse) er 65%, som utgjør 7137 m². Dette fordeler seg slik mellom rekkehus, blokk B1 og B2:

Rekkehus: 1886 m²

Blokk B1 og B2: 4808 m²

Parkering på bakkeplan: 366 m²

Parkering, boder og sykkelparkering under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet. For Blokk B1 gjelder dette selv om en fasade er fri mot gårdsplass.

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, område B1 og B2

Området skal bebygges med 2 blokker. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m² med gode solforhold og maks støynivå på 55 Lden. På den vestlige svalgangen på blokk B1 skal bredden være minimum 1800 mm, for å forbedre uteareal for denne halvdelen av blokka, som har balkongen sin mot øst/sørøst.

På tak kan det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal/takterrasser for boligene over 4.etasje. Areal i underetasjer skal brukes til felles parkering for samtlige beboere i felt B1, B2, B3, B4 og B5. For beboere i B1 og B2 skal det også tilrettelagt for boder og sykkelparkering i underetasjene.

Takoppbygg for tekniske anlegg, trapper, heis og rekkverk tillates oppført over fastsatt gesims med maks 1,5 m. Taket skal være flatt. Øverste gesims til B1 og B2 er fastsatt i plankart. Alle boenheter skal tilrettelegges for besøksstandard. 20 % av leilighetene skal prosjekteres med livsløpsstandard.

Felt B1 og B2

Innenfor delfelt B1 og B2 tillates:

Maks antall boenheter:	60 stk
Min tillatt BRA pr. leilighet	45 kvm
Maks antall etasjer:	5 + parkering i sokkel/kjeller
Maks gesimshøyde B1	kote +47.7 / + 45,0 som angitt på plankart
Maks gesimshøyde B2	kote + 44,7 / + 41.9 som angitt på plankart
Sportsbod	Min. 5 kvm til hver boenhet i lukket fellesanlegg.
Sykkelparkering	3 plasser til hver boenhet i lukket anlegg.
Estetikk	Materialer, detaljer og farger skal harmonere og fasader skal gis et enhetlig og klart uttrykk.

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felt B3, B4 og B5

Området skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer. Ved flatt tak tillates topp gesims fra ok golv u.etasje til 6,0 meter. Ved gradert tak tillates topp gesims fra ok golv u.etasje til 6,5 meter. Takets stigning skal skje motsatt av terrengfallet.

Boder kan ha topp gesims 3,0 meter fra planert terreng. Alle rekkehus skal ha direkte utgang til bakkeplan fra hver etasje.

Felt B3, B4 og B5

Innenfor delfelt B3, B4 og B5 tillates:

Maks antall boenheter: 15 stk

Min tillatt BRA pr. leilighet	110 kvm
Maks antall etasjer:	2
Maks gesimshøyde	6,0 meter ved flatt tak/6,5 meter ved gradering.
Sportsbod	Min. 5,0 kvm til hver boenhet. Maks 8,0 kvm.
Sykkelparkering	3 plasser pr. enhet.
Estetikk	Boligene skal utformes med like prinsipper, og skal sammen med blokkene og det grønne parkdraget bidra til et harmonisk bilde. Fasadene kan gis variasjon i uttrykket, for å tilføre arkitektoniske detaljer til feltet.

Utearealer

Annet uteoppholdsareal/lek er felles for boenhetene i felt B1, B2, B3, B4 og B5

Ved ferdigstillelse av området skal det utarbeides fellesbestemmelser for drift og vedlikehold av alle fellesarealer i planen.

Alle uteareal skal planlegges for å gi tilgjengelighet for alle (universell utforming), og med tilpassede materialer for opparbeidelse av fellesarealer. Plan for annet uteoppholdsareal/lek skal vise beplantning, planlagt utstyr og materialbruk og utarbeides i målestokk 1:200 av fagkyndige på området.

Det skal utarbeides en plan som viser kjøreadkomst for utrykningskjøretøy til alle deler av bebyggelsen. Denne skal godkjennes av brannmyndighet.

Dekket over parkering/under uteområdene skal etter behov dimensjoneres for kjøring med brannbil.

Annet uteoppholdsareal/Lek

Lekeplassene skal til sammen tilsvare en størrelse på 450 m². Uteoppholdsareal skal sees i forhold til eksisterende lekeområder på nabotomt, samtidig som det skal være en naturlig utvidelse av tilgrensende friområde. Aktivitet og karakter på feltets uteoppholdsareal skal differensieres i forhold til det allerede opparbeidede uteoppholdsareal på nabotomt. Det skal tas hensyn til eksisterende trær, og bevaring av naturtomt og stedets karakter. Dette skal også dras inn i planlegging av lekeplasser. Areal for lek skal deles opp i flere leke- og aktivitetsstasjoner, slik at det blir lettere å bevare tettere skog innimellom de mindre leke- og aktivitetssonene.

Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå og alder. Det skal tilrettelegges for differensiering av aktiviteter i forhold til alder. Dette skal gjenspeiles i utstyr/apparater i de ulike lekesonene. I uteoppholdsareal skal det tilrettelegges for felles samlingspunkt og soner for rekreasjon, utenom lekeplassene.

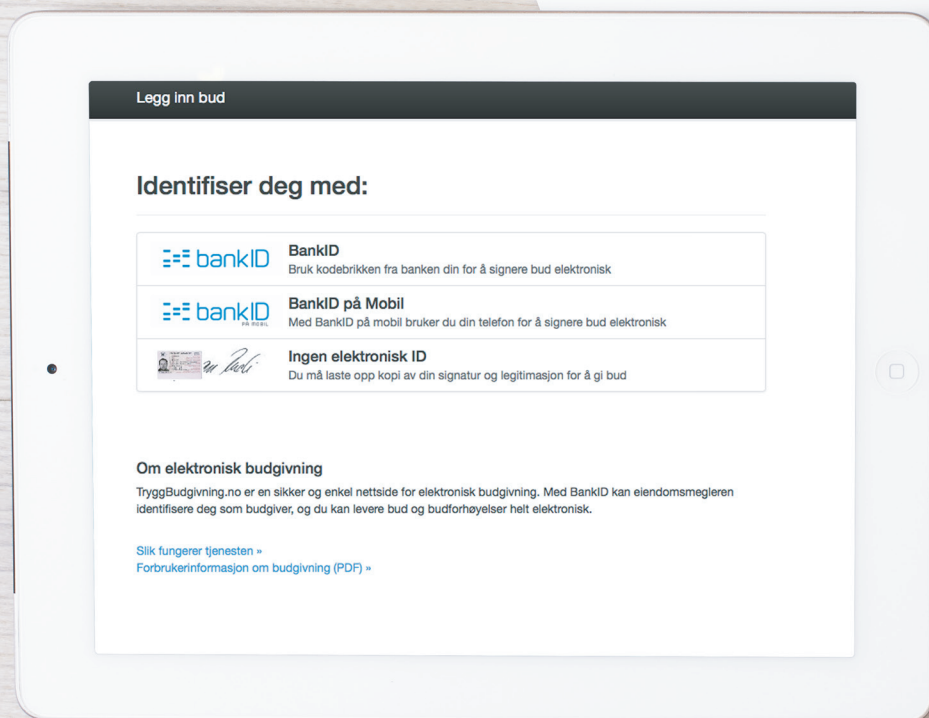
Ny beplantning skal bestå av høystammede trær og bunndekkende beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner. Høystammede trær skal ikke gi boenhetene skyggeeffekter til private uteoppholdsarealer ved tilvekst. Opparbeiding av fellesareal skal være ferdig før brukstillatelse gis, se §3. Beplantning ferdigstilles senest første vekstsesong etter brukstillatelse gis. Mest mulig av eksisterende trær skal bevares. Eksisterende steingarder bevares der det er mulig, og der det ikke lar seg gjøre brukes de om igjen på tomte.

王

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 budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271261/uxgywkrfua>
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 salgsoppgave 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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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

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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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.

eiemeglerbooking.no



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



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 bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no