aktiv.
Tar deg videre

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER

Stavanger sentrum - Kjekk arealeffektiv leilighet

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Plantegning

Elsker du boligen?

Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning
og rask og knallgod kundeservice. Og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.
Ta kontakt på kundeservice@dengulebanken.no eller 51 67 67 00
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på dengulebanken.no.
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!

Den Gule Banken
Sandnes Sparebank

Leiligheten ligger sentralt til i sentrum.
Her har man gåavstand til det meste byen har å by på som
shoppingmuligheter, restauranter, treningssentre,
serveringssteder etc.
Kort vei til kollektivtransport fra byterminalen.

Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615
E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger
Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

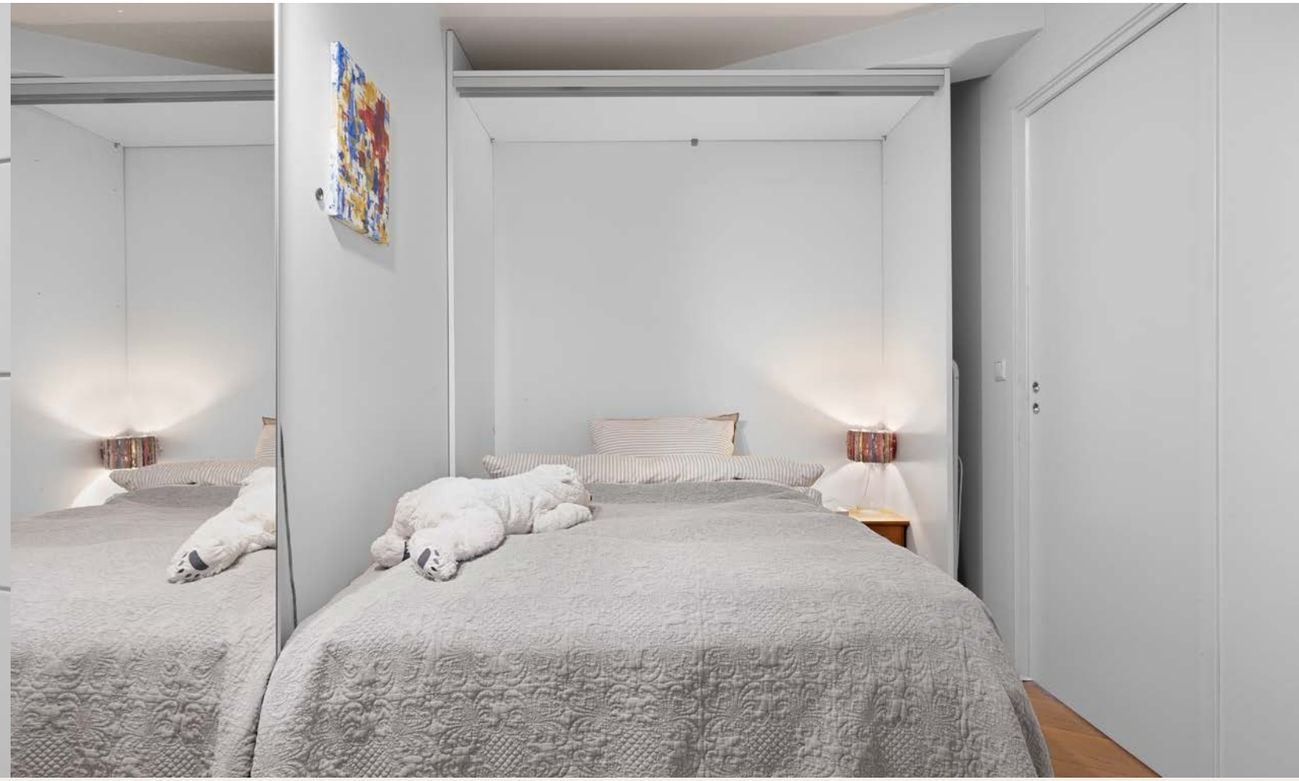
Prisant.:	Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld:	Kr 59 357,-
Omkostn.:	Kr 80 674,-
Total ink omk.:	Kr 2 730 031,-
Felleskostn.:	Kr 3 364,-
Selger:	Monica Katrin Moen Bård Østlien
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2009
BRA-i	37
Tomtstr.:	537.9 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 55, bnr. 85
Snr.	1
Oppdragsnr.:	1404240020

Stavanger sentrum - Kjekk arealeffektiv leilighet

Dette er en arealeffektiv leilighet med en god lunhet.
Entrèen man kommer inn i er holdt i hvitt og har god plass til oppheng for yttertøy og plass til skotøy. Planløsningen gjør at entrèen ligger for seg selv.
Badet ligger på høyre side når man går videre innover og er romslig i forhold til totalarealet av leiligheten skulle tilsi. Videre innover på samme side kommer man til soverommet. Rommet har en spennede utforming og gir muligheter for en innholdsrik garderobeløsning.
Vindu ut til bakgård.

Hjertet av leiligheten, stuen og kjøkken, har åpen løsning. Kjøkken har godt med skapplass både i selve innredning med over- og underskap, samt i selve kjøkkenøyen. Kjøkkenøyen har barløsning som gjør at den fungerer som spiseplass.
Fra stuen/kjøkken har man også direkte utgang til balkong.

GOD MORGEN
AEG



Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 37 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 42 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 37 m² Entrè, bad, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m²

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
537.9 m²

Tomtebeskrivelse
Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.
Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveier.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentralt til i sentrum.
Her har man gåavstand til det meste byen har å by på som shoppingmuligheter, restauranter, treningssentre, serveringssteder etc.
Kort vei til kollektivtransport fra byterminalen.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehage
St. Svithun barnehage (1-5 år) 7 min. 0.5 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 12 min. 0.9 km
Solvang barnehage (1-5 år) 13 min. 0.9 km

Skole
Storhaug skole (1-7 kl.) 6 min. 0.5 km
Våland skole (1-7 kl.) 13 min. 0.9 km
Nylund skole (1-7 kl.) 15 min. 1.1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 6 min. 0.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 15 min. 1 km
Bergeland videregående skole 2 min. 0.1 km
Stavanger katedralskole 6 min. 0.4 km

Fritid
Storhaug skole 6 min. Aktivitetshall 0.4 km
Kyviksmarka 8 min. Ballspill, sandvolleyball 0.6 km
EVO Kannik 9 min
ICON Stavanger 9 min

Skolekrets
storhaug

Offentlig kommunikasjon
Buss: Jernbaneveien 2 min. 0.1 km
Tog: Stavanger stasjon 4 min. 0.3 km
Fly: Stavanger Sola 15 min

Bygningssakkyndig
Alexander Tønnessen

Type takst
Tilstandsrapport

Innhold
1. etasje: entrè, bad, stue/kjøkken, soverom
Bod

Standard
Dette er en arealeffektiv leilighet med en god lunhet. Entrèen man kommer inn i er holdt i hvitt og har god plass til oppheng for yttertøy og plass til skotøy. Planløsningen gjør at entrèen ligger for seg selv. Badet ligger på høyre side når man går videre innover og er romslig i forhold til totalarealet av leiligheten skulle tilsi. Videre innover på samme side kommer man til soverommet. Rommet har en spennede utforming og gir muligheter for en innholdsrik garderobeløsning. Vindu ut til bakgård.

Hjertet av leiligheten, stuen og kjøkken, har åpen løsning. Kjøkken har godt med skapplass både i selve innredning med over- og underskap, samt i selve kjøkkenøyen. Kjøkkenøyen har barløsning som gjør at den fungerer som spiseplass.
Fra stuen/kjøkken har man også direkte utgang til balkong.

***

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
*Utvendig
Andre utvendige forhold
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.
Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

*Våtrom
Bad
Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger. Mangler litt av fuge på ytterhjørnet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Forhold som har fått TG2- som ikke krever umiddelbare tiltak:
*Våtrom
Bad
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert to små skader i

gulvfliser.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det lar seg ikke gjøre å kontrollere overgang mellom membran og klemring.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det gjøres oppmerksom på at kombinasjonen mellom manglende oppbrett ved terskel og noe manglende fall/høydeforskjell er en uheldig kombinasjon.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forhold som har fått TG3:
*Utvendig
Balkonger, terrasser og rom under balkonger - rekkverk
Rekkverk i tre.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Informasjonen over er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 26.02.24

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd
Lyse/Afiber

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
89217671

Diverse
Selger har ikke bebodd eiendommen og derfor begrenset kunnskap om denne.

Energi

Oppvarming
Elektrisk
Varmekabler

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 6 146

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt
Se pkt over

Formuesverdi primær
Kr 640 657

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 562 629

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Beregnet ut fra Skatteetatens boligkalkulator og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

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

Boenheten

Eierbrøk
38/784

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer: Lønnskostnader, TVpakke, renovasjon, energi, drift og vedlikehold, honorar regnskapsfører FF, honorar FF videre fakturert, konsulent, juridisk bistand, forsikringspremier og administrasjonskostnader.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3364

Andel Fellesgjeld
Kr 59 357

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
05.02.2024

Kommentar fellesgjeld
Rammelån på 1,5 millioner pr 24.01.2017, rente pr 05.09.23 8,25% - Flytende, nedbetaling over 15 år. Ref forretningsfører Resultat 24.

Sameiet

Sameienavn
Breiavannet Terrasse

Organisasjonsnummer
994 540 556

Om sameiet
Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

***

Prioritering av arbeid fremover:
• Sameiets drift og økonomi
• Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp med å sjekke med jevne mellomrom.
• Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
• Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
• Styret prioriterte i 2021 å skifte 1 inngangsdør til leilighet.
• Felles Boder ryddes, og garasjen høytrykks spyles.
• Fortsette HMS arbeid
• Fortsette utskifting av lamper etter hvert som de ryker.
• Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes. Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser.

***

Andre inngåtte og løpende avtaler:
• avtaler med Stavanger kommune vedr. henting av boss.
• Serviceavtale med Sig. Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
• Serviceavtale med Rønning elektro
• Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
• Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
• Leveranse av TV-signaler fra Lyse
• Serviceavtale for heis med TK elevator Norway AS
• Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
• Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
• Serviceavtale for brannvernutstyr med BVS
• Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse, heter nå El nett.
• Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Lånebetingelser fellesgjeld
Rammelån på 1,5 millioner pr 24.01.2017, rente pr 05.09.23 8,25% - Flytende, nedbetaling over 15 år. Ref forretningsfører Resultat 24.

Forkjøpsrett
Nei

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Sameiet vil ikke nekte noen å ha kjæledyr i boligen. Det forutsettes at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere, eller naboer. Styret ønsker å få beskjed når noen anskaffer seg sådanne. Det i følge ordens reglene pkt. 16.

Forretningsfører

Forretningsfører
Resultat24 AS;

Eierskiftegebyr
Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 55, bruksnummer 85, seksjonsnummer 1 i Stavanger kommune.

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

27.02.2009 - Dokumentnr: 142928 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/784

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.06.2011.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretniong/kontor formål og bevaring kulturmiljø.
*Iflg reguleringsplan:
Id: 1381B2
Navn: Bebyggelsesplan for Bergelandsgata 45

Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht.
Reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/15/2005
Delarealer
Areal 537.87 kvm
Feltnavn
Regform 660 - Bevaringsområder

Areal 2.52 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone

Areal 0.73 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone

Areal 110.01 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 153.64 kvm
Feltnavn
Regform 911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal 62.24 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 211.92 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

Areal 0.04 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

*Iflg reguleringsplan:

Id: 297
Navn: Stavanger sentrum
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/23/1946
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde

*Ifølge regulerinsplan
Id: 1381
Navn: Kongsgata med nærmeste områder.
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/15/1993 00:00:00
Delarealer
Areal 0.05 kvm
Feltnavn
Regform 660 - Bevaringsområder

Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0.05 kvm
Feltnavn
Regform 990 - Annet kombinert formål

**
Reguleringsplaner under arbeid
*Id: 2832
Navn: Bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Bestemmelser: Planen er under behandling.pdf

*Id: 2623
Navn: Bussveien Mosvatnet - sentrum
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 2 - Planforslag
Bestemmelser: Planen er under behandling.pdf

*Id: 2829
Navn: kvartalet Sven Oftedals plass
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 2 - Planforslag

**
Kommuneplaner
*Id: 129K
Navn: Stavanger sentrum
Plantype: 21 - Kommunedelplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser: 129K.pdf
Delarealer
Areal 0.4 kvm
Bestemmelseomrnavn: C3
Kpbestemmelsehjemmel: 1 - Krav om reguleringsplan

Areal 537.9 kvm
Hensynsonenavn: H570_
Kpangitthensyn: 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 537.9 kvm
Hensynsonenavn: H730_2
Kpbandlegging: 730 - Båndlegging kulturminneloven

Areal 537.9 kvm
Omrnavn: BS28
Kparealformal: 1130 - Sentrumsformål

*Id: KP 2023-2040
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/11/2022
Bestemmelser: Vedlegg 3 bestemmelser og retningslinjer 27.6.2023.pdf
Delarealer
Areal 537.9 kvm
Hensynsonenavn: H570_23
Kpangitthensyn: 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 537.9 kvm
Hensynsonenavn: H730_83
Kpbandlegging: 730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal 537.9 kvm
Omrnavn: SF1
Kparealformal: 1130 - Sentrumsformål

***

Kulturminner:
Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori
88461 Byanlegg Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført: 25.08.2012
Oppdatert: 01.02.2024
Lenke: https://kulturminnesok.no/
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning.
Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene
ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies

ut.
I vedtektene presiseres det følgende: Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Verneklasse/SEFRAK
Kulturminner:
Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori
88461 Byanlegg Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført: 25.08.2012
Oppdatert: 01.02.2024
Lenke: https://kulturminnesok.no/
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning.
Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene
ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 590 000,- (Prisantydning)
59 357,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
66 234,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

80 674,- (Omkostninger totalt)

2 730 031,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 80 674

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900 ,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

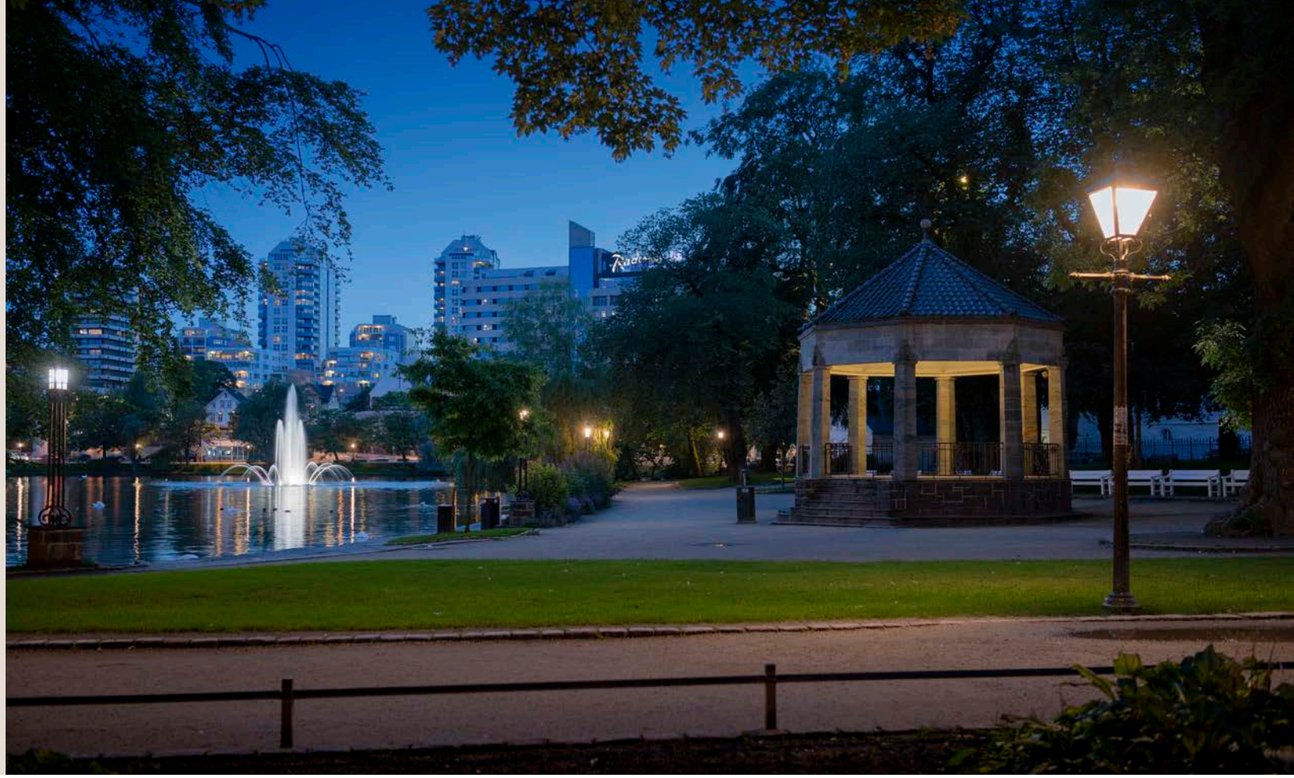
Oppdragsansvarlig
Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Ansvarlig megler
Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling
Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
18.03.2024

Stavanger sentrum



Stiftelsesgata 4

Nabolaget Bergjeland/Breiavatnet - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Jernbaneveien Totalt 22 ulike linjer	2 min 0.1 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	4 min 0.3 km	
Stavanger Sola	16 min	

Skoler

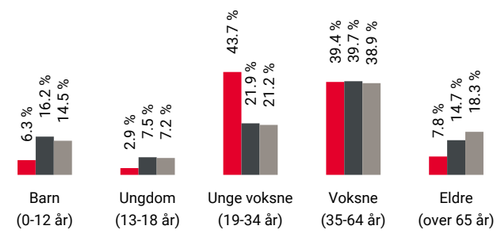
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Våland skole (1-7 kl.) 542 elever, 23 klasser	13 min 0.9 km
Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser	15 min 1.1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 602 elever, 31 klasser	15 min 1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	2 min 0.1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	6 min 0.4 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergjeland/Breiavatnet	593	383
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 0.9 km
Solvang barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Byterminalen	2 min
Joker Jelsagaten Søndagsåpent	5 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

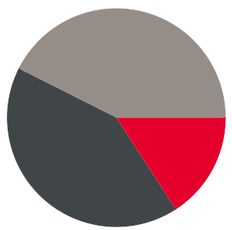
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

Sport

Storhaug skole Aktivitetshall	6 min 0.4 km
Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball	8 min 0.6 km
EVO Kannik	9 min
ICON Stavanger	9 min

Boligmasse

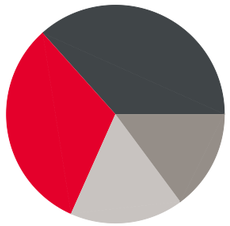


- 16% enebolig
- 42% blokk
- 43% annet

Varer/Tjenester

Arkaden Torgterrassen	6 min
Vitusapotek Svanen - Stavanger	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 17% 16-18 år

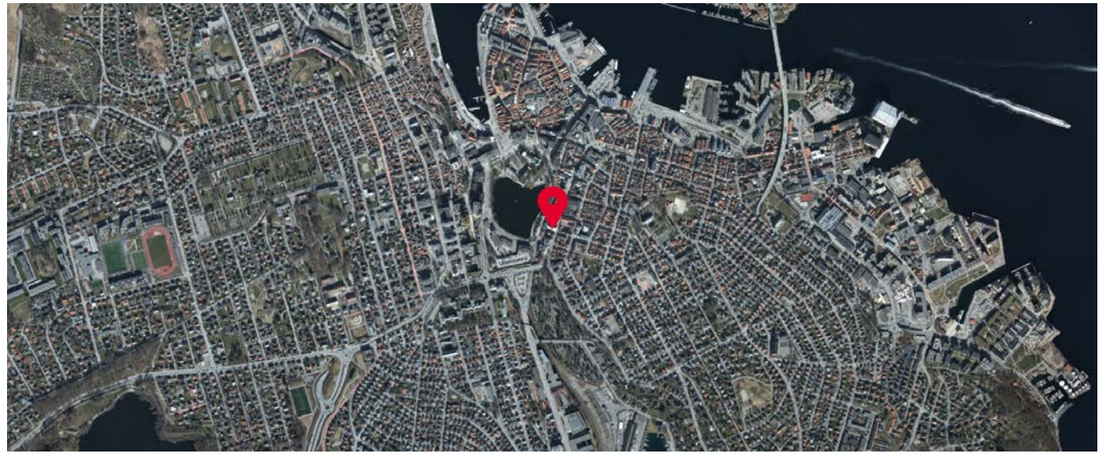
Familiesammensetning

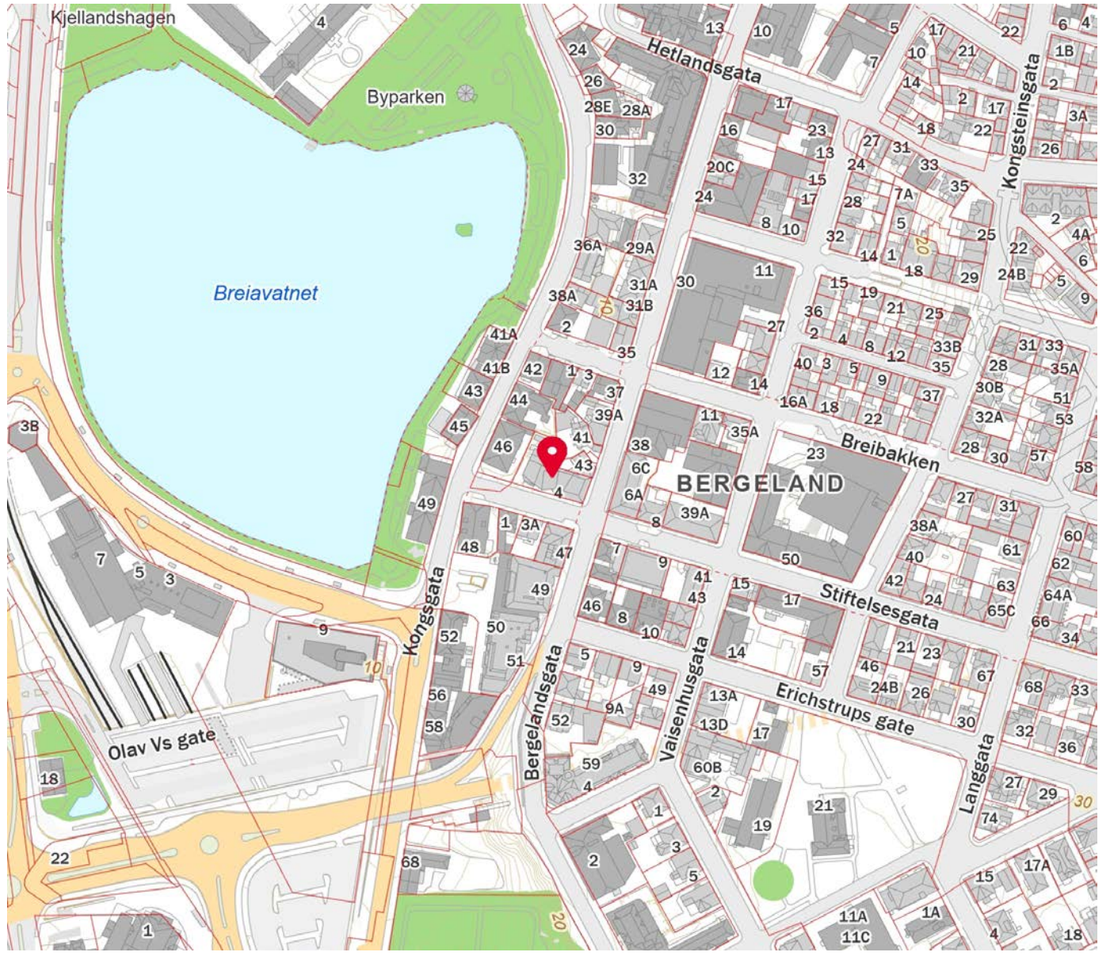
- Bergjeland/Breiavatnet
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Stavanger

Oppdragsnr.
1404240020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bård Østlien	Monica Katrin Moen

Gateadresse
Stiftelsesgata 4

Poststed	Postnr
STAVANGER	4012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1404240020

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: BØ, MKM

2

Document reference: 1404240020

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Østlien	25f9667e3eea015fea2ecd25beef25b971584282	05.02.2024 09:28:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Katrin Moen	7c8fd8675e3ae16af8b67ccd51504527f92db645	05.02.2024 09:21:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240020

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 55, bnr. 85, snr. 1

Areal (BRA): Leilighet 42 m²

Befaringsdato: 23.02.2024 **Rapportdato:** 26.02.2024 **Oppdragsnr.:** 12301-2400 **Referansenummer:** FE1818

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2009

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvedør i malt tre.
Terrasse med tekking av sarnafil.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater/betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant. Bygget er også bygget før kravet kom i 2010.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.
Tidligere målbar fukt bak søyle ved vindu.
Det ble målt på nytt i det aktuelle området uten at det ble registrert fukt.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det lar seg ikke gjøre å kontrollere overgang mellom membran og klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegge/avtrekkett. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn. Det er ikke montert komfyrvakt(dette er ment som en opplysning, dette var nødvendigvis ikke ett krav på oppføringstidspunktet).
Vaskemaskin er plassert på kjøkken, det er etablert water guard.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Egne forutsetninger").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Leilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	37	0	0	37
1. Etasje	0	5	0	5
Sum	**37**	**5**	**0**	
Sum BRA	**42**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

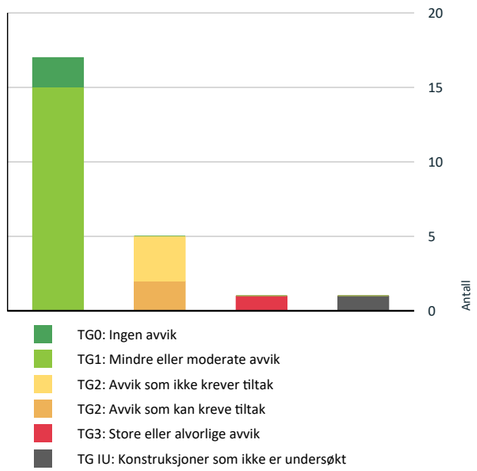
Gå til side

Leilighet

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

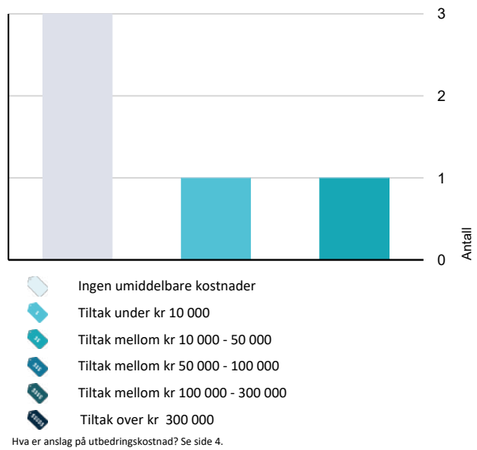
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - rekkverk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2009

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvedør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tekking av sarnafil.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - rekkverk

Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater/betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Radon

Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant. Bygget er også bygget før kravet kom i 2010.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tidligere målbar fukt bak søyle ved vindu.
Det ble målt på nytt i det aktuelle området uten at det ble registrert fukt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Mangler litt av fuge på ytterhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

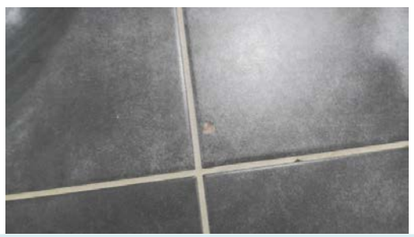
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert to små skader i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det lar seg ikke gjøre å kontrollere overgang mellom membran og klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres oppmerksom på at kombinasjonen mellom manglende oppbrett ved terskel og noe manglende fall/høydeforskjell er en uheldig kombinasjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegge/avtrekkett. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn. Det er ikke montert komfyrvakt(dette er ment som en opplysning, dette var nødvendigvis ikke ett krav på oppføringstidspunktet).
Vaskemaskin er plassert på kjøkken, det er etablert water guard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Egne forutsetninger").

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Elektriker(Rogaland elektro) har utført div el arbeid i 2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger på det arbeidet som er gjort i 2022.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TG 0 Brannteknikske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1. Etasje	37			37	8	
1. Etasje		5		5		
SUM	**37**	**5**			**8**	
SUM BRA	**42**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		
1. Etasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet vinkler/leilighetens utforming er det krevende å måle opp leiligheten nøyaktig. Dette gjelder selve leiligheten, boden og terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2024	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Monica Katrin Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	85		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stiftelsesgata 4

Hjemmelshaver
Østlien Bård, Moen Monica Katrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i lavblokk beliggende i Stavanger sentrum.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

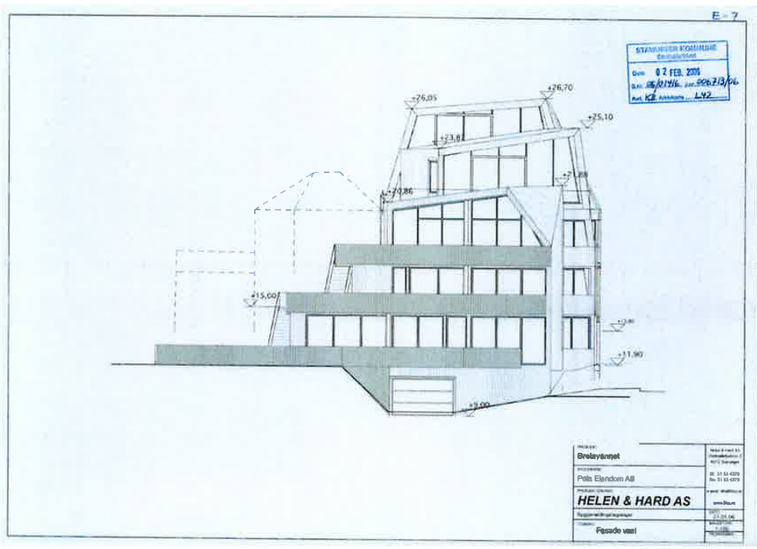
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

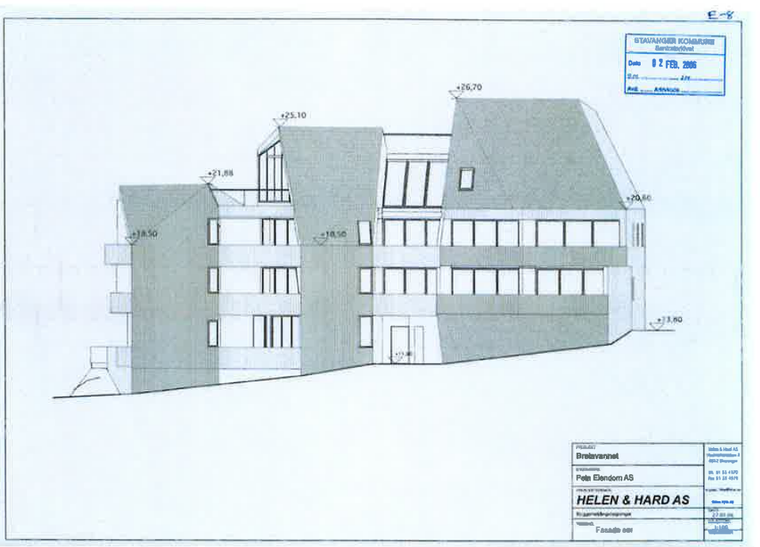
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

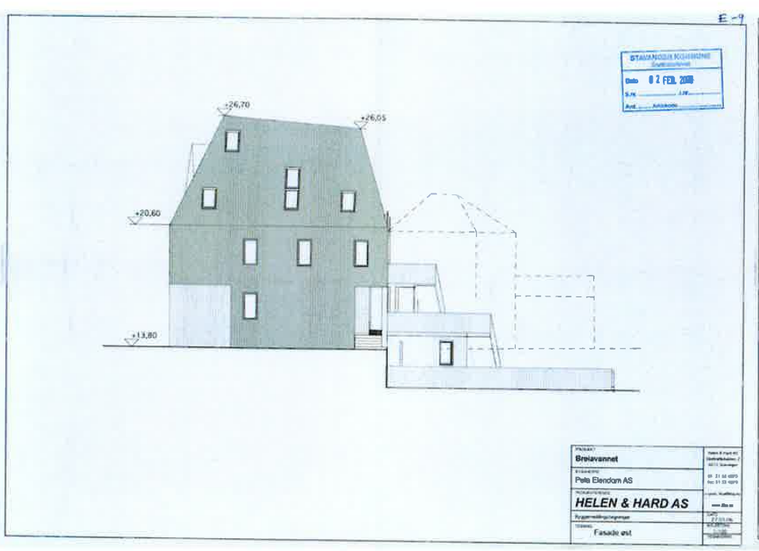
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FE1818

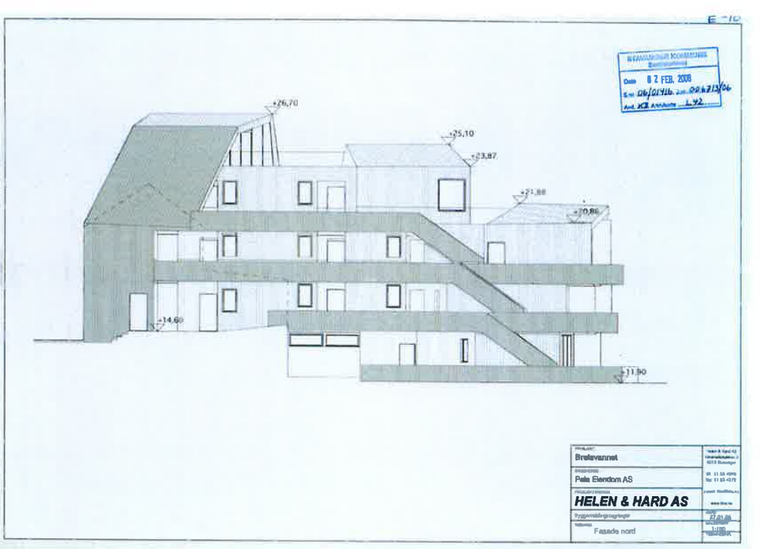
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

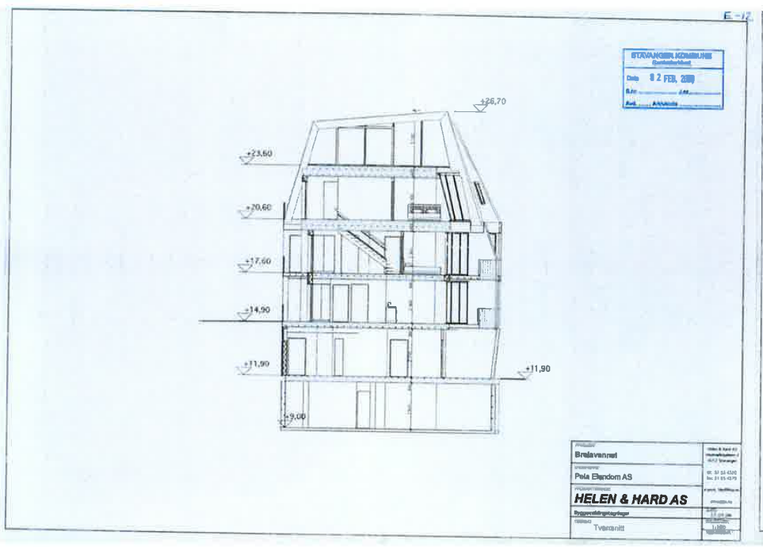
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

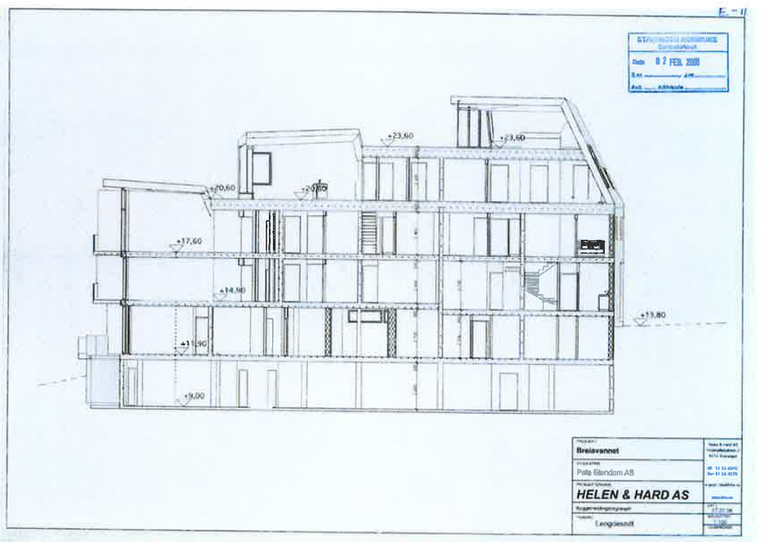

E-7
STAVANGER KOMMUNE
Dato 02 FEB. 2006
+26,05
+26,70
+25,10
+23,87
+21,88
+20,86
+15,60
+13,90
+13,80
Prosjekt
Breiavannet
Prosjekterende
Pelis Eiendom AS
HELEN & HARD AS
Fasade vest

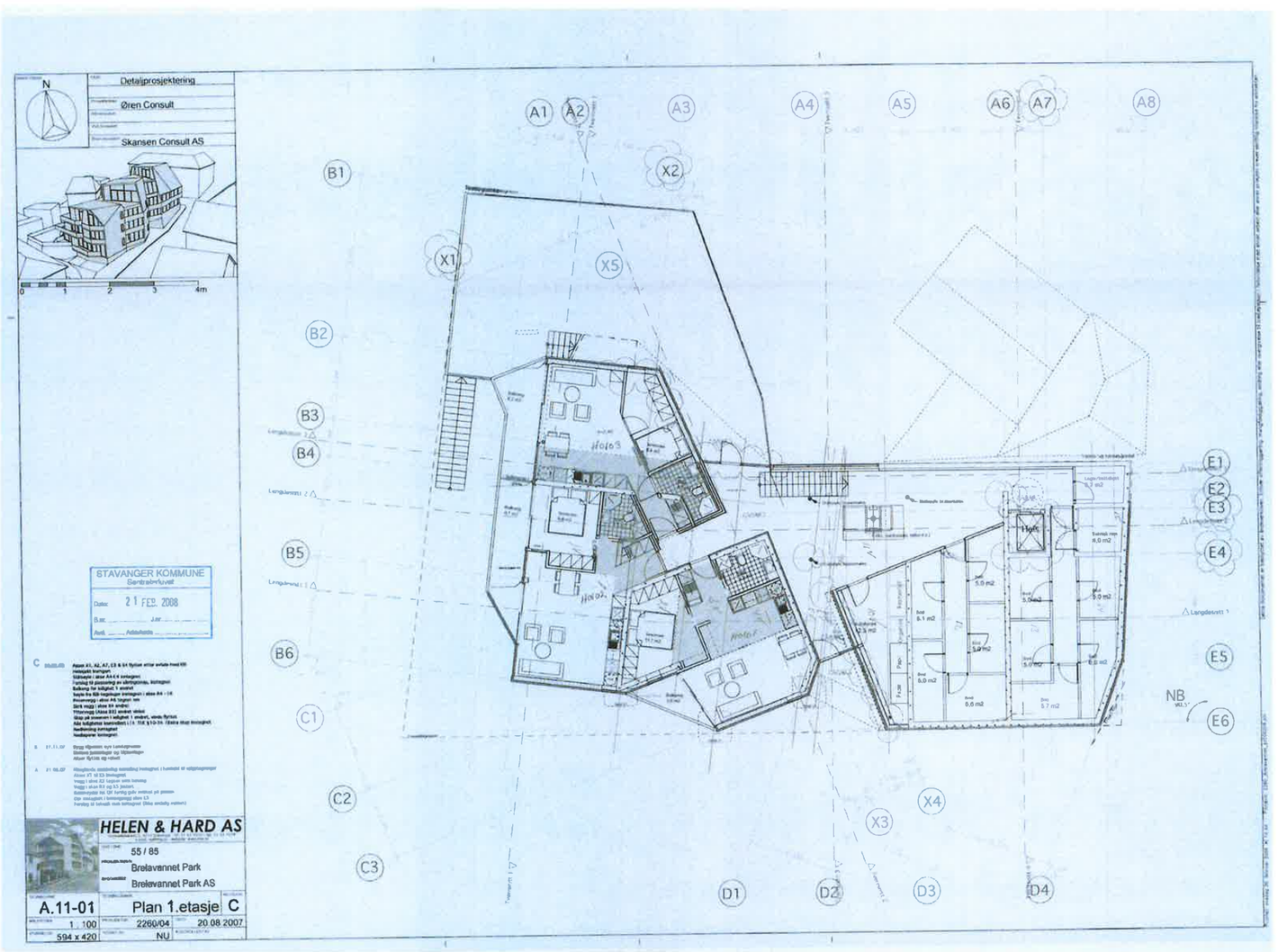

E-8
STAVANGER KOMMUNE
Dato 02 FEB. 2006
+26,70
+25,10
+21,88
+20,86
+18,50
+18,50
+13,80
Prosjekt
Breiavannet
Prosjekterende
Pelis Eiendom AS
HELEN & HARD AS
Fasade øst

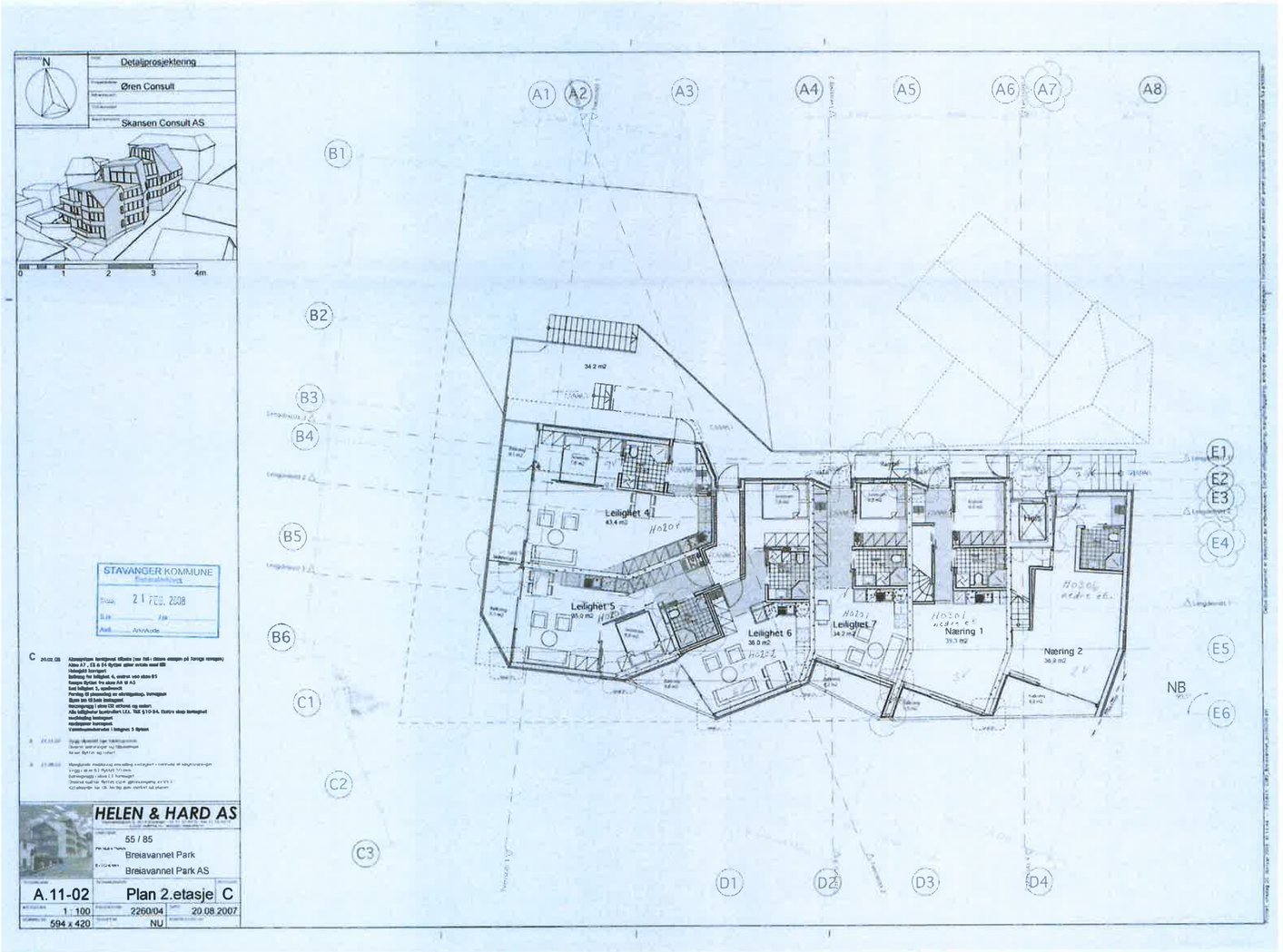

E-9
STAVANGER KOMMUNE
Dato 02 FEB. 2006
+26,70
+26,05
+20,60
+13,80
Prosjekt
Breiavannet
Prosjekterende
Pelis Eiendom AS
HELEN & HARD AS
Fasade øst

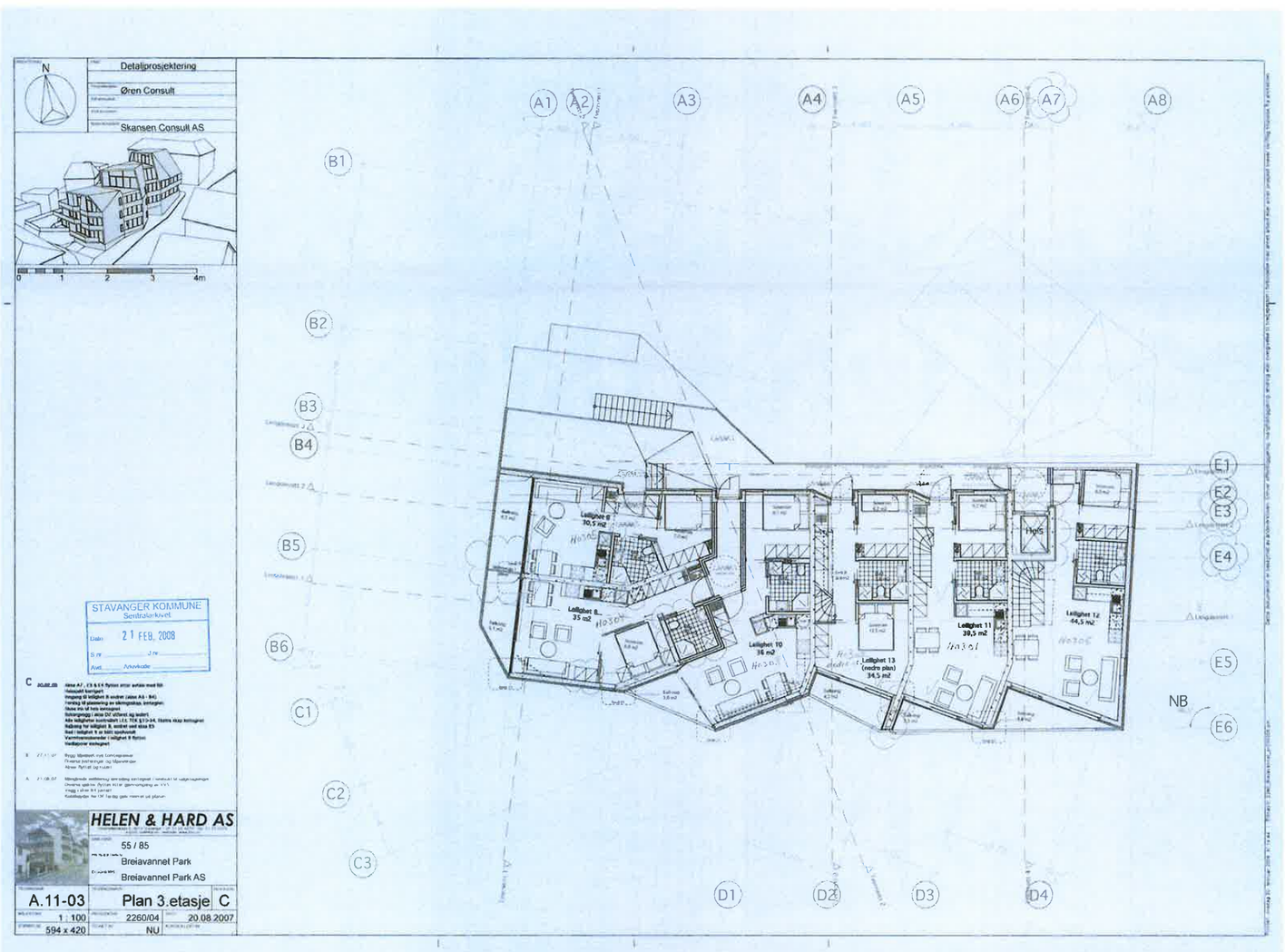

E-10
STAVANGER KOMMUNE
Dato 02 FEB. 2006
+26,70
+25,10
+23,87
+21,88
+20,86
+14,60
+13,90
Prosjekt
Breiavannet
Prosjekterende
Pelis Eiendom AS
HELEN & HARD AS
Fasade nord

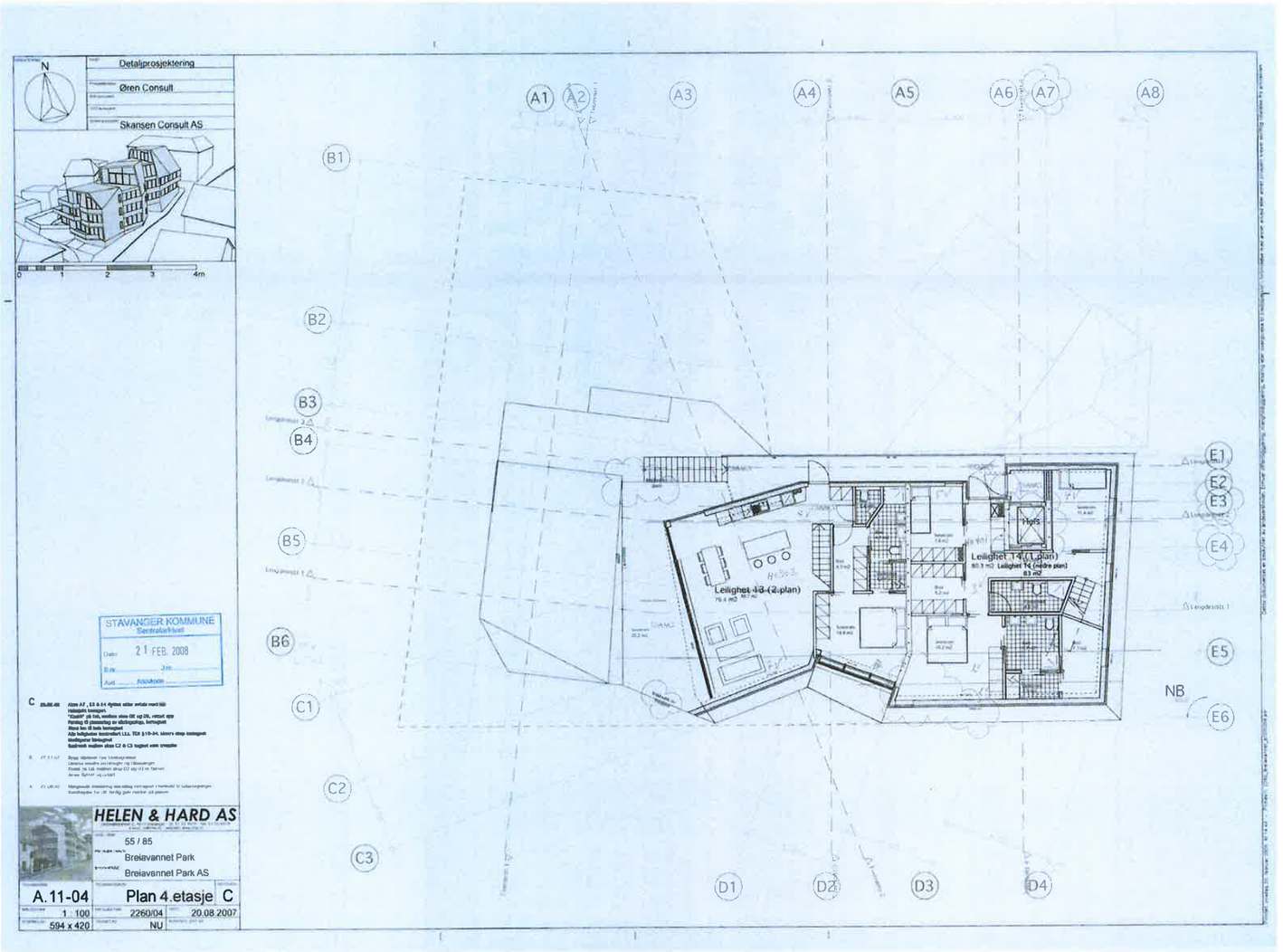

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 02 FEB. 2009
+26,70
+23,60
+20,60
+17,60
+14,90
+11,90
+9,00
+11,90
Prosjekt
Brelavannet
Oppdragsansvarlig
Pelo Eiendom AS
HELEN & HARD AS
Tverrsnitt

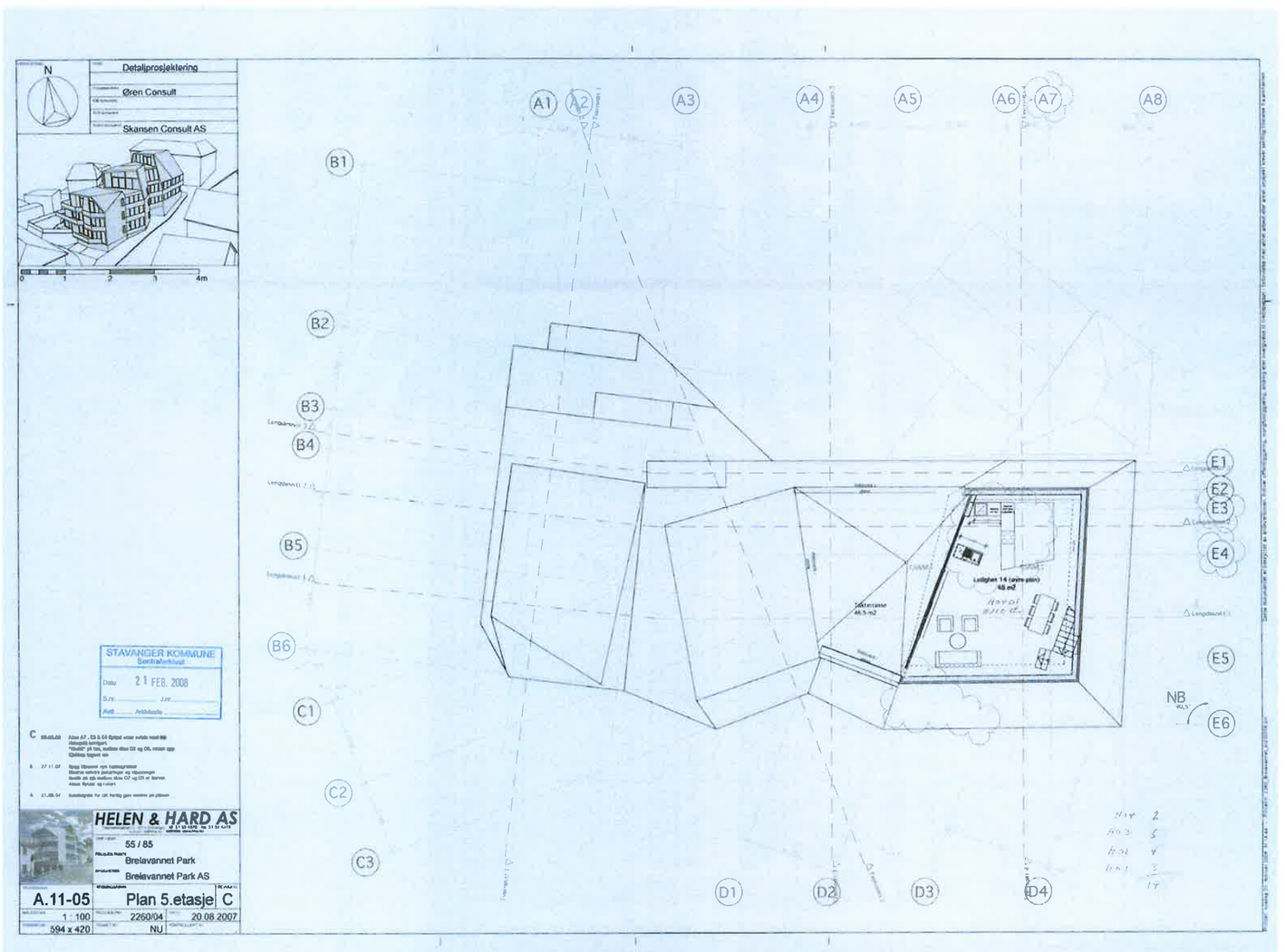

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 02 FEB. 2009
+23,60
+23,60
+20,60
+17,60
+14,90
+13,80
+11,90
+9,00
Prosjekt
Brelavannet
Oppdragsansvarlig
Pelo Eiendom AS
HELEN & HARD AS
Langsnitt

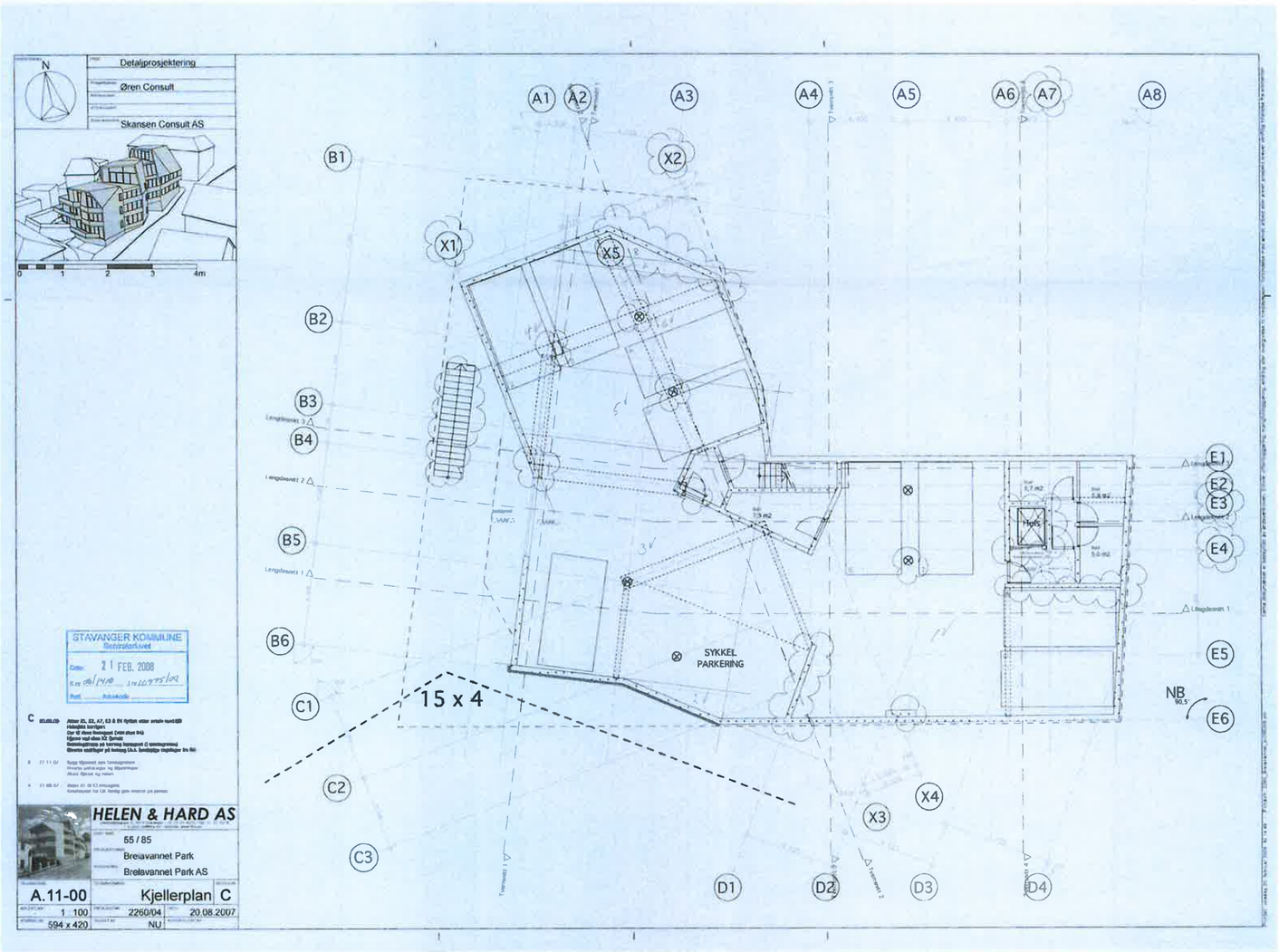

Detaljprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
0 1 2 3 4m
A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8
B1 B2 B3 B4 B5 B6
C1 C2 C3
D1 D2 D3 D4
X1 X2 X3 X4 X5
E1 E2 E3 E4 E5 E6
Langsnitt 1
Langsnitt 2
Tverrsnitt 1
NB
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 21 FEB. 2008
HELEN & HARD AS
55 / 85
Brelavannet Park
Brelavannet Park AS
A.11-01
Plan 1.etasje
C
1 : 100
2260/04
20.08.2007
594 x 420
NU


Detaliprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
STAVANGER KOMMUNE
21 FEB. 2008
HELEN & HARD AS
55 / 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-02
Plan 2.etasje
C
1 : 100
2260/04
20.08.2007
594 x 420
NU
Leilighet 4
Leilighet 5
Leilighet 6
Leilighet 7
Næring 1
Næring 2
Heis
NB

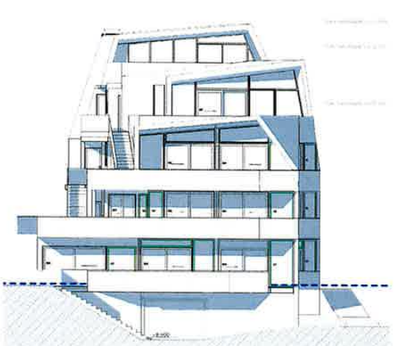

Detaliprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
STAVANGER KOMMUNE
21 FEB. 2008
HELEN & HARD AS
55 / 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-03
Plan 3.etasje
C
1 : 100
2260/04
20.08.2007
594 x 420
NU
Leilighet 8
Leilighet 9
Leilighet 10
Leilighet 11
Leilighet 12
Leilighet 13
Heis
NB


Detaljprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
21 FEB. 2008
HELEN & HARD AS
55 / 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-04
Plan 4.etasje
C
1 : 100
2260/04
20.08.2007
594 x 420
NU
Leilighet 13 (2.plan)
Leilighet 14 (1.plan)
Leilighet 14 (øvre plan)
NB


Detaljprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
21 FEB. 2008
HELEN & HARD AS
55 / 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-05
Plan 5.etasje
C
1 : 100
2260/04
20.08.2007
594 x 420
NU
Leilighet 14 (øvre plan)
48 m2
Soderrom
46,5 m2
NB



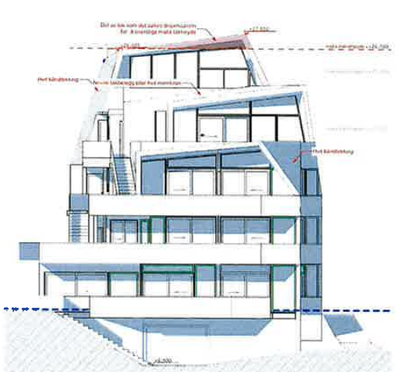
EKSISTERENDE



Fasade vest

Fasade sør

OMSØKT:



Fasade vest

Fasade sør

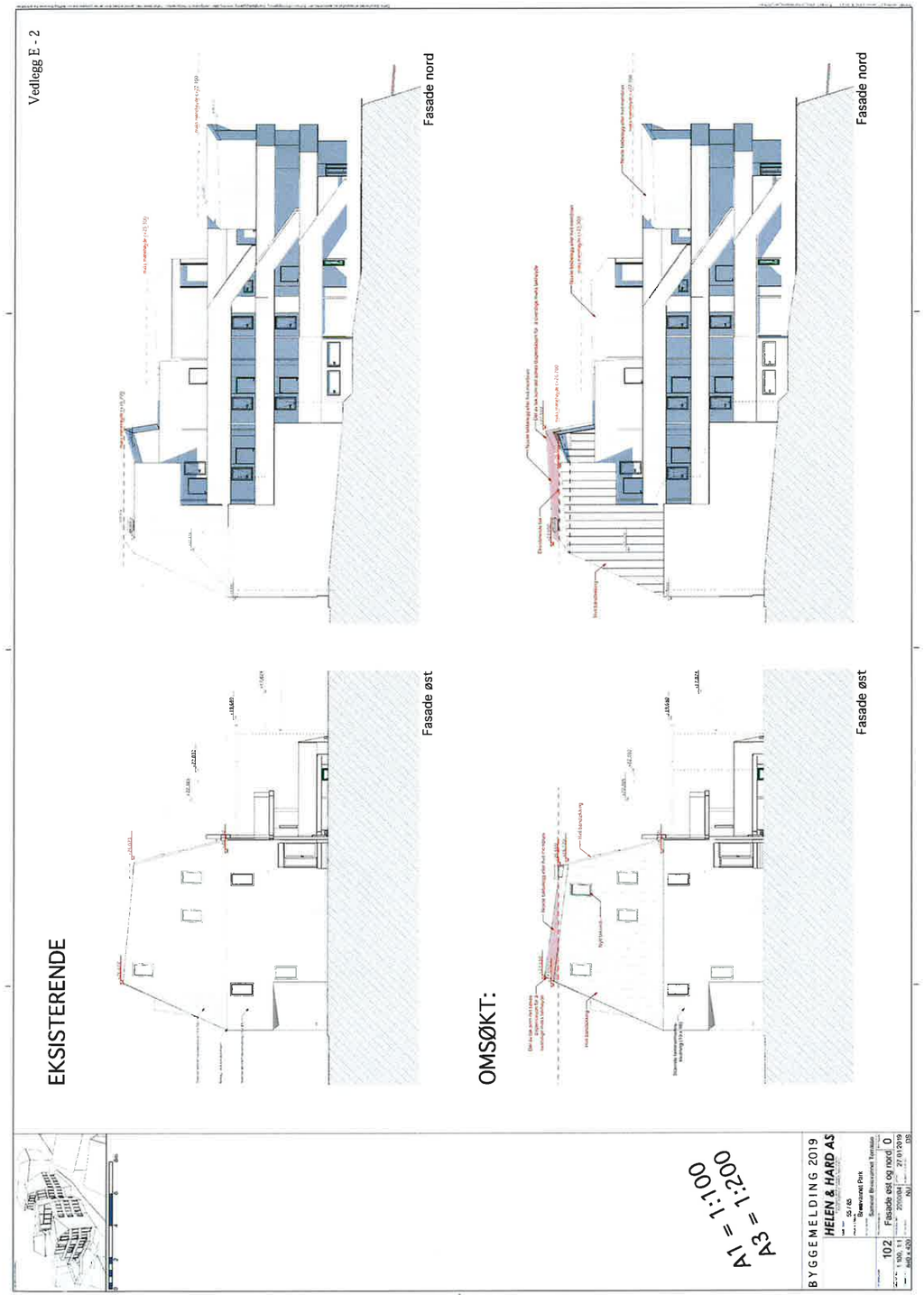
A1 = 1:100
A3 = 1:200

BYGGEMELDING 2019

HELEN & HARD AS

55 / 85
Breiavannet Park
Samme Breiavannet Terrasse

101 | Fasade sør og vest | 0
1:100, 1:1 | 2260/04 | 27.01.2019
840 x 420 | NU | DB



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Helen & Hard Arkitektkontor
Vindmøllebakken 2

4014 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-06/1416-78	BYG 55/85	36683/11	08.06.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 55/85
Byggestedsadresse: Stiftelsesgata 4 og Bergelandsgata 45(næring)

Tiltakshaver: Breiavannet Park
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 5 ETJ. M/14 LEILH. + 2 NÆRINGSLOKALER, OG

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet KBU1923/06 av 4.5.2006 og kan tas i bruk.

For leilighet nr. 9 er ikke utforming av bad og dørbredde i overensstemmelse med Teknisk Forskrift. Siden ansvarlig utførende er konkurs så vil vi ikke forfølge dette videre. Jfr. Pbl §32-1, 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 brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE

§ 1 Navn

Sameiet navn er: Sameiet Breiavannet Terrasse

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avlagte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører, dersom det i årsmøte i forkant besluttes at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan gi forretningsfører instrukser, fastsette lønnen hans, føre tilsyn med at han utfører sine plikter samt si ham opp eller gi ham avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksfør når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 6 Bruk og husorden

Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Stavanger kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til, med mindre den aktuelle del av fellesarealet er utlagt til eksklusiv bruk i henhold til disse vedtekter eller beslutning i sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Felles utvendig ledninger rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det må oppgis fullt navn på leietaker, emailadresse, mobilnummer på hovedleietaker. Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 02.03.2015. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/ registreringsgebyr (pr 02.03.2015 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 02.03.2015 750,-).

Dersom en seksjonseier påfører sameiet kostnader har styret rett til å vedta at disse kostnadene viderebelastes seksjonseier.

§ 7 Vedrørende parkeringsplasser

Seksjonene som har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass er angitt i Parkeringsboken, som er vedlagt. Hver seksjonseier i sameiet står fritt til å selge eller kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass av en annen seksjonseier i sameiet. Det presiseres at eksklusiv Bruksrett av parkeringsplasser ikke kan selges til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. Parkeringsplassenes plassering fremgår av plantegning over kjelleretasjen.

§ 8 Generelt

For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sandnes, 6. mai 2019

1. Generelt
Ordensregler og rutiner er ikke bare plikter, men snarere rettigheter.
Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro, orden og gode boforhold i sameiet. Hver enkelt seksjonseier og beboer må derfor i egeninteresse gå inn for å overholde reglene og rutinene som er nødvendig for at sameiet skal bli et så trivelig sted som vi ønsker. For øvrig legges eierseksjonslovgivningen til grunn for sameiets virke.

2. Ro og orden
Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller området for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.
Det skal være ro mellom kl. 24.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og eller annet utstyr som lager støy ikke tillatt.
Dersom en skal avholde festligheter, eller foreta andre aktiviteter som kan medføre en viss støy rådes en til å informere sine nærmeste naboer på forhånd.

3. Bilparkering
Biler skal parkeres på seksjonens oppmerkede garasjeplass i de innendørs lukkede parkeringsanleggene. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt uten nærmere anvisning av styret.
En garasjeplass skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykkel eller vanlig sykkel.
Bildekk kan oppbevares på egen garasjeplass, men da opphengt på vegg.
Andre rekvisitter som beholdere med spylevæske, vaskemidler, bøtter, filler m.v. skal ikke oppbevares på garasjeplassen, dertil har hver seksjon sin bod.

4. Sykkelparkering
Sykler skal fortrinnsvis parkeres i sameiets sykkelstativ. Sykler tillates ikke parkert i trappegangene eller i gangen i 1. etasje.

5. Motorsykler m.v.
Motorsykler, mopeder, vogner mv, må ikke plasseres i fellesarealer uten nærmere anvisning av styret.

6. Utvendig parkering - gjesteparkering
Sameiet har ingen gjesteparkering, men det er mulighet for å sette en bil inntil sykkelstativet for en kortere periode. (max 3 timer)

7. Bilvask
Sameiet disponerer ingen vaskeplass for biler, vi må forta dette andre steder.

8. Dører og lukking
Alle ytterdører, og garasjeporter skal holdes låst. Dører til indre fellesrom skal holdes lukket til enhver tid. Garasjeportene åpnes med automatiske portåpner. For å unngå at uvedkommende slipper inn, plikter enhver å påse at garasjeporten lukker etter ut- og innkjøring. Ingen må slippe inn personer uten å forsikre seg om at vedkommende tilhører sameiet eller har noe i sameiets bygninger å gjøre.

9. Navneskilt
Seksjonseier plikter å bestille navnelapper for ytterdørklokke hos styret.

Styret ved formannen fremskaffer disse. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

10. Nøkkelrekvisisjon
Nye nøkler bestilles ved henvendelse til styret som utsteder en nøkkelbestilling.
Nøkler hentes hos låseselskapet og betales av seksjonseier ved henting

11. Heisalarm
Heisalarmen er tilknyttet Noralarm ved direkte telefonlinje. Alarmknappen må holdes inne i 5 sekunder for å få kontakt.

12. Brannalarm
Sameiet har pr. i dag direkte kobling mot brannvesenet. Boligseksjonene og felleområdene er bygget som egne brannceller med sprinkleranlegg.
Dette skal i utgangspunktet slukke en brann innenfor hver boligseksjon.

Ved evakuering skal trappen benyttes som rømningsvei, ikke bruk heisen.

Røkvarsleren er den enkelte leilighets brannvarsling. Husk å prøve røkvarsleren regelmessig og skift batteri årlig.
Hver boligseksjon skal være utstyrt med et pulverapparat som hver seksjonseier plikter å holde i orden og kunne bruke ved branntilløp i egen boenhet.

13. Grilling
Grilling er omgang med åpen ild. Bruk av grill på terrassen må skje i kontrollerte former hvor alle sikkerhetsregler for en slik aktivitet er fulgt.
Dette bør blant annet innebære og ha brannslukkingsapparatet i beredskap.

14. Røyking
Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealene, dette inkluderer garasjeanlegg, trappeganger, heisesluser og heiser. Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong. Ei heller skal sigarettstumper kastes foran inngangsdørene eller andre steder på fellesområdet.

15. Kjellerbod
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted.

16. Dyrehold
Sameiet vil ikke nekte noen å ha kjeldedyr i boligen. Det forutsettes at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere, eller naboer. Styret ønsker å få beskjed når noen anskaffer seg sådanne.

17. Vaktmester.
Vi har i dag ingen vaktmestertjeneste. Utsetting av bosskontainere blir fordelt mellom noen leiligheter. Snømåking og rengjøring av fellesområdene blir forslått tatt på dugnad. Vask av fellesområdene blir fordelt mellom de som ønsker å bidra. Man kan kjøpe seg fri og styret vil fastsette en pris pr. år for dette, det samme gjelder utsetting av bosscontainere.

18. Bruksrett og vedlikeholdsplikt.
De områder som seksjonseiere har eksklusive bruksrett til skal vedlikeholdes av bruksrettshaver. Det være seg terrasseområder, plattinger m.m. Vedlikeholdet skal være av en slik standard at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller gir anlegget et dårlig inntrykk.

19. Avfallsbehandling
Sameiet har i samarbeid med Stavanger kommune etablert en selvbetjent miljøstasjon for avfallsbehandling. Dette innebærer at avfall skal sorteres i følgende 6 kategorier:
Papir – Matavfall – Glass og metallemballasje – Plast – Restavfall – Farlig avfall.
Containerne i fargekode er plassert i sameiets innendørs avfallsromm og er tydelig merket.
Det er avgiften for restavfall (sort container) som koster mest. Det påhviler enhver beboer å sortere avfall optimalt slik at antall sorte containere kan reduseres til et minimum. Dette er samtidig gunstigst for miljøet. Hvordan sorteringen skal gjøres er vist med plansjer utarbeidet av Stavanger kommune oppslått på veggen i avfallsrommet.
Seksjonseier må tilrettelegge for sortering i egen boenhet, der sorteringen egentlig starter.
Restavfall og matavfall pakkes godt inn før det kastes.
Pappesker og lignende komprimeres og brettes så godt sammen som mulig.
Avfall skal ikke lagres på terrasser eller i ganger utenfor leilighet over noen tid før det kastes.
Når containerne står utendørs for tømming skal avfall bringes ut og legges i containerne og ikke plasseres på gulvet i avfallsrommet eller andre steder.
Vi har plikt til å låse containerne før de settes ut, det vil si at man ikke må fylle i en container slik at lokket ikke kan lukkes.

Gjenstander som skal kastes som ikke faller inn under containersorteringen og som heller ikke egner seg til å plassere i container, skal beboerne selv bringe til kommunalt deponi utenfor sameiet. Det være seg møbler, datautstyr, fjernsyn, utrangerte griller m.v.

20. Hagen
Hagen stelles og vedlikeholdes i sommerhalvåret av dugnadsgjengen.
Ved benyttelse av hagen skal støy unngås, og bruken skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

21. Utvendig vask av vinduer og terrasser
Vask av vinduer utvendig skal skje på en slik måte at det ikke skjemmer for nedenfor liggende leiligheter. Det samme gjelder ved rengjøring av balkonger og terrasseplattinger.

22. Drenering.
Dreneringsspor og sluker i balkonggulv/terrassegulv skal holdes åpne kontinuerlig.

23. Ventilasjon
Ventilasjon i boligseksjonen er selvstendige enheter, og således i utgangspunktet seksjonseiers eget ansvar. Filtre i villaventvifter bør skiftes minst en gang pr. år. Dersom dette ikke gjøres, vil viftene gå tett av støv og dritt, og dermed ikke fungere.

24. Utleie av seksjon
Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å informere beboer om sin seksjon, om sameiets regler og rutiner og å påse at beboer følger disse.
Seksjonseier plikter også ved utleie, for alle praktiske formål og av sikkerhetsmessige grunner, å gi styret informasjon om leieforholdet, som å oppgi navn og telefon nummer til leietager, og beboer dersom dette ikke er samme person.

25. Utleie av garasjeplass og bod
Dersom man leier ut garasjeplass til person som ikke bor i B. T. Skal styret ha navn og adresse på personen, samt bilnummer og biltype. Det skal ikke leveres ut nøkkel, kun garasjeåpner, på grunn av sikkerhet.

26. Beredskapsplan og varsling
Styret oppdaterer årlig en beredskapsplan som gir informasjon om hvordan beboere skal forholde seg i kritiske situasjoner, som brann, vannlekkasjer, feil i leiligheten osv.
Meld fra til styret om alle uregelmessigheter av betydning.

27. Forsikring
Sameiet har en totalforsikring i KLP polisenr: 2321572
Denne dekker skade på bygninger, garasjeanlegg.
Den dekker ikke seksjonseier eller beboers innbo og løsøre, ei heller biler, motorsykler, sykler eller innhold i boder.

28. Konsekvenser av regelbrud og skade.
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller grov overtredelse av sameiets regler**.**

29. Gyldighet.
Ordensregler og rutiner gjelder fra dags dato og frem til de blir erstattet av regler og rutiner av nyere dato. Endringer gjøres av styret ved behov.

Stavanger, 2. februar 2010.
Revidert: 27. oktober 2010.
Revidert: 5. september2012

For Styret i Sameiet Breiavannet Terasse

_____
Knut Røttingen
Styreleder

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

24.05.2023 kl. 18:00 sted: Resultat 24, Jærveien 18, 4319 Sandnes

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte.
Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett
Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport
Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar
Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000,-

5. Valg av styremedlemmer
Styreleder som velges for 2 år kandidat: Ellen Helene Mæhlum
1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Mads Gabrielsen
1 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang

6. Innkomne saker
Ingen innkomne saker

7. Undertegning av protokoll

Mvh Styret
Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved ……. fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 24. mai 2023.

Stavanger, _____.2023

…….
(sameier underskrift)

Fullmakten er ugyldig hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap Sameiet Breiavannet Terrasse 2022

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader		612 996	612 998	583 752	612 998
TVpakke		132 288	132 288	132 288	132 288
Diverse		500	1 500	500	1 500
Sum Inntekter		**745 784**	**746 786**	**716 540**	**746 786**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	35 371	35 371	35 371	35 371
TV pakke		89 818	95 808	89 819	95 808
Renovasjon		23 648	12 000	11 042	14 166
Energi		50 552	30 000	33 060	40 000
Drift og vedlikehold	4	240 541	237 500	305 560	187 500
Honorar regnskapsfører FF		39 382	40 000	38 716	40 000
Honorar FF videre fakturert		500	0	500	500
Konsulent/Juridisk bistand mm		14 296	10 000	11 428	10 000
Forsikringspremier		56 925	51 000	50 197	60 000
Administrasjonskostnader		13 334	22 250	17 938	31 250
Sum kostnader		**564 367**	**533 929**	**593 629**	**514 595**
Driftsresultat		**181 417**	**212 857**	**122 911**	**232 191**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		5 750	5 000	9 205	7 417
Annen rentekostnad		-73 427	-58 000	-61 485	-58 000
Netto finansposter		**-67 677**	**-53 000**	**-52 279**	**-50 583**
Resultat		**113 739**	**159 857**	**70 632**	**181 608**

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		55 802	39 419
Andre kortsiktige fordringer		17 570	14 623
Bankinnskudd,kontanter			
Bankinnskudd		272 507	251 296
Sum omløpsmidler		**345 879**	**305 338**
SUM EIENDELER		**345 879**	**305 338**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	2	-988 886	-1 102 625
Sum egenkapital		**-988 886**	**-1 102 625**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 291 692	1 365 248
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 924	32 093
Påløpte kostn. og forskuddsbet. inskudd		17 149	10 623
Sum kortsiktig gjeld		**43 073**	**42 716**
Sum gjeld		**1 334 765**	**1 407 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 879**	**305 338**

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Navn

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	31 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	4 371	4 371
Faste lønninger	0	0
Sum personalkostnader	**35 371**	**35 371**

Note 2 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2022	Årets resultat	Regnskap 31.12.2021
Egenkapital	-988 886	113 739	-1 102 625
Sum egenkapital	**-988 886**		**-1 102 625**

Styret foreslår at overskuddet overføres til udekket tap.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 3 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2022 kr. 302 805

Sameiet har et annuitetslån med restsaldo på kr 1 291 692. Rente 7,9%. Løpetid 15 år - innfris i 2035

Kr 925 732,- forfaller til betaling fra år 2027.

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Note 4 Vedlikehold

Overvåking	5625
Sprinkler	16904
Div	12728
Lekkasje	7470
Port/dører	72054
Heis	60257
Brannalarm	65503
Sum	240541

Årsrapport fra styret
Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. 994540556 i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

- **Styret**

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Mads Gabrielsen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang
Varamedlem	John Eivind Brådland (trakk seg?)

- **Styrets arbeid**

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter, vår, sommer og høst.

Ellers har all kommunikasjon mellom styrets medlemmer, sameiets forretningsfører og andre aktører foregått på mail, sms og ved telefonkontakt. Likedan informasjon til eiere og beboere. Eks: budsjett, arbeidsoppgaver og informasjonsskriv til alle.

Årsmøte ble avholdt 28.03.2022.

Arrangement
Utenom årsmøtet har det vært avholdt 2 dugnader, vår og høst, for å rydde, kaste og vaske fellesområdene, inne og ute.

Styret har i tillegg pyntet litt ekstra i hovedinngangen med planter etter årstidene. Styret avsluttet året, som vanlig, med juletre i hovedetasjen. Og satte opp lys rundt omkring på bygget.

Ute fortsetter oppgraderingen med planting og tilrettelegging for samvær i små grupper på terrassene i hver etasje.

Styret har arbeidet med og fulgt opp følgende viktige saker i året som har gått:

- Resten av malingsarbeid ble ferdig.
- Fulgt opp den økonomiske siden av vedlikeholdsplanen.
- Tett dialog med forretningsfører under avslutningsarbeidet.
- Fått installert nytt dørtelefonanlegg.
- Sørget for lett tilgang på antibac for alle, inkl. besøkende, i første etg.
- Strødd sand, kostet og feide da det var isbelagte fortau rundt bygget og ved inngangspartiene til bygget.
- Kjørt bort avfall av ulik slag til Ivar.

- Oppdatert ny navneliste på seksjonseiere og beboerliste med forretningsfører.
- Oppdatert liste over utsetting av bossdunker
- Dugnadslister

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner utføres nå hvert år av BVS brannvernsystemer.
- Rør/sprinkler, heis, ventilasjon og el-anleggene på bygget blir fortsatt ivaretatt av de samme aktørene vi har avtaler med: Sig Halvorsen, TK, Villavent, El -Rønning.
- Verisure har alarmsystemet i leilighetene. Portservice har ansvar for garasjeporten.
- Marvik, nå Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget.
- Fortsatt stenges bruken av bakhagens inn - og utgang i vinter månedene nov, des, jan og feb. Brukes kun som nødutgang.
- Villavent tok 5 års service på ventilasjon i felles områdene.
- Det er oppført skilting til møteplass ved brann eller andre ulykker som krever evakuering fra bygget.
- Brannøvelse vil bli gjennomført på bygget sammen med brannvesenet i Rogaland i løpet av mai 2023
- Presiser at alle seksjonseiere/beboere må påse at alle ytterdører holdes låst til enhver tid for å holde vedlikeholdskostnader så lave som mulig, samt unngå besøk av uvedkommende og hærverk.
- Langsiktig og målbevisst arbeid for et godt bomiljø har gitt resultater.

Styrets planer
Prioritering av arbeid fremover:

- Sameiets drift og økonomi
- Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp med å sjekke med jevne mellomrom.
- Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
- Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
- Styret prioriterte i 2021 å skifte 1 inngangsdør til leilighet.
- Felles Boder ryddes, og garasjen høytrykks spyles.
- Fortsette HMS arbeid
- Fortsette utskifting av lamper etter hvert som de ryker.
- Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes. Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser.

1. På grunn av stormen i januar-22 ble del av tak belegget i 4 etg. ødelagt.
   Dette blir reparert. Skademelding er sendt Gjensidige.
2. Innbruddet i februar-22 medførte utskifting av alle byggets låser ved Låssenteret.
   Sak ble politianmeldt og saken innmeldt til Gjensidige.

Ellers ser det ut som vi har kommet ajour med alt.

- **Sameiets drift og økonomi**

Forretningsførsel og revisjon
Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring
Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringsselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi
Fra 01.01.2022 er felleskostnader økt med 5%, og ingen økning fra 01.01.2023.
Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer fra 2020.
Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank.

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler*:*

- avtaler med Stavanger kommune vedr. henting av boss.
- Serviceavtale med Sig. Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse
- Serviceavtale for heis med TK elevator Norway AS
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernutstyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse, heter nå El nett.
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 20.04.2023

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 12.07.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 12.07.2023 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

24.05.2023 sted: Resultat24's lokaler Jærveien 18

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.
Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Ellen Helene Mæhlum ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 5 seksjonseiere representert og herav 4 ved fullmakt.

2. Årsregnskap og budsjett
Tatt til etterretning og godkjent.

3. Årsrapport
Tatt til etterretning og godkjent.

4. Styrehonorar
Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31000, styret fortar selv den interne fordeling.
Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer
Styreleder som velges for 2 år, kandidat: Ellen Helene Mæhlum
1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Mads Gabrielsen
1 varamedlemmer som velges for 1 år, kandidater: Jorunn Forfang

Enstemmig vedtatt.

Etter dette består styret av følgende personer:

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Ellen Helene Mæhlum	2025
Styremedlem	Kristina Tau Strand Vestbø	2024
Styremedlem	Mads Gabrielsen	2025
Varamedlem	Jorunn Forfang	2024

6. Innkomne saker
Ingen innkomne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 12.07.2023
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 12.07.2023

Forseglet av

Posten Norge

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

28.03.2022 kl. 18.00 sted: Resultat24s lokaler i Jærveien 18

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte.
Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett
Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport
Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar
Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000.

5. Valg av styremedlemmer
Styremedlem som velges for 2 år kandidater: Kristina Tau Strand Vestbø
2 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang

6. Innkomne saker
Ingen innkomne saker

7. Undertegning av protokoll

Stavanger, 14.03.2022

Mvh Styret
Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved ……. fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 28. mars 2022.

Stavanger, _____.2022

……..
(sameier underskrift)

Fullmakten er ugyldig hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap 2021 Sameiet Breiavannet Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), signert 14.03.2022 med Signicat Sign BANKID
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), signert 12.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 12.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE

Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader		583 752	583 808	583 752	612 998
TVpakke		132 288	132 288	131 328	132 288
Diverse		500	1 500	19 938	1 500
Sum Inntekter		**716 540**	**717 596**	**735 018**	**746 786**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	35 371	46 781	46 781	35 371
TVpakke		89 819	95 808	89 820	95 808
Renovasjon		11 042	12 000	17 736	12 000
Energi		33 060	25 000	16 594	30 000
Drift og vedlikehold	4	305 560	260 000	324 578	237 500
Honorar regnskapsfører FF		38 716	40 000	38 410	40 000
Honorar FF videre fakturert		500	0	1 070	0
Konsulent/Juridisk bistand mm		11 428	5 000	44 704	10 000
Forsikringspremier		50 197	50 000	45 380	51 000
Administrasjonskostnader		17 938	20 250	16 885	22 250
Sum kostnader		**593 629**	**554 839**	**641 958**	**533 929**
Driftsresultat		**122 911**	**162 757**	**93 060**	**212 857**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		9 205	0	3 205	5 000
Annen rentekostnad	3	-61 485	-55 000	-68 355	-58 000
Netto finansposter		**-52 279**	**-55 000**	**-65 150**	**-53 000**
Resultat		**70 632**	**107 757**	**27 910**	**159 857**

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Eiendeler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		39 419	42 828
Andre kortsiktige fordringer		14 623	22 241
Bankinnskudd		251 296	235 733
Sum omløpsmidler		**305 338**	**300 802**
SUM EIENDELER		**305 338**	**300 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	2	-1 102 625	-1 173 257
Sum egenkapital		**-1 102 625**	**-1 173 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	3	1 365 248	1 440 947
Sum langsiktig gjeld		**1 365 248**	**1 440 947**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 093	19 840
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	1 411
Skyldig lønn		0	10 000
Påløpte kostn. og forskuddsbet		10 623	1 861
Sum kortsiktig gjeld		**42 716**	**33 112**
Sum gjeld		**1 407 963**	**1 474 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**305 338**	**300 802**

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Navn

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Faste lønninger	0	10 000
Godtgj. til styre- og bedrifts	31 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	4 371	5 781
Sum personalkostnader	**35 371**	**46 781**

Note 2 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2021	Årets resultat	Regnskap 31.12.2020
Egenkapital	-1 102 625	70 632	-1 173 257
Sum egenkapital	**-1 102 625**		**-1 173 257**

Styret foreslår at overskuddet føres til udekket tap.
Fra 01.01.2022 er felleskostnader økt med 5%.
Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.
Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 3 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2021 kroner 262 623.
Sameiet har et annuitetslån med restsaldo på kr 1 365 248. Rente ca 4,25%. Løpetid 15 år - innfris i 2035.
Kr 1 027 421 forfaller til betaling fra år 2026.
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Note 4 Vedlikehold

Brannalarm	73 164
Porttelefon	66 375
Ventilasjon	48 920
Elbil ladeanlegg	35 980
Heis	34 394
Diverse	19 069
Port og dører	15 791
Sprinkleranlegg	11 867
Sum	**305 560**

Årsrapport fra styret
Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. 994540556 i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

- **Styret**

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Mads Gabrielsen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang
Varamedlem	John Eivind Brådland

- **Styrets arbeid**

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter, vår, sommer og høst.

Ellers har all kommunikasjon mellom styrets medlemmer, sameiets forretningsfører og andre aktører foregått på mail, sms og ved telefonkontakt. Likedan informasjon til eiere og beboere. Eks: budsjett, arbeidsoppgaver og informasjonsskriv til alle.

Det ble også dette året gjennomført elektronisk årsmøte, grunnet coronasituasjonen.

Arrangement
Utenom årsmøtet har det vært avholdt 2 dugnader, vår og høst, for å rydde, kaste og vaske fellesområdene, inne og ute.

Styret har i tillegg pyntet litt ekstra i hovedinngangen med planter etter årstidene. Styret avsluttet året, som vanlig, med juletre i hovedetasjen. Og satte opp lys rundt omkring på bygget.

Ute fortsetter oppgraderingen med planting og tilrettelegging for samvær i små grupper på terrassene i hver etasje.

Styret har arbeidet med og fulgt opp følgende viktige saker i året som har gått:

- Resten av malingsarbeid ble ferdig med unntak av små justeringer. Dette vil bli gjort så snart været tillater det igjen. Coronakarantene etter ferier skapte endel forsinkelser og krevde omorganisering.
- Fulgt opp den økonomiske siden av vedlikeholdsplanen.
- Tett dialog med forretningsfører under avslutningsarbeidet.
- Fått installert nytt dørtelefonanlegg.
- Styret har sørget for at det ble gjennomført ekstra renhold i forbindelse med smitteforebygging i fellesområdene: dørhåndtak, bossdunker, postkasser, heis og dørklokkeknapper.

- På grunn av mye måkeskitt på og rundt huset, tok styret kontakt med Skadedyrsentral og fikk gode råd. Fikk høytrykkspylt og vasket alt vekk. Folk fra firmaet kom på befaring og satte opp rotte feller som sjekkes hver tredje måned i 1 år.
- Strødd sand, kostet og feide da det var isbelagte fortau rundt bygget og ved inngangspartiene til bygget.
- Kjørt bort avfall av ulik slag til Ivar.
- Fylt opp med jord og gjødsel og planter frø og løker i bedene.
- Beskjære og kuttet i busker og trær.
- Oppdatert ny navneliste på seksjonseiere og beboerliste med forretningsfører.
- Oppdatert liste over utsetting av bossdunker
- Dugnadslister
- Alle leilighetene fikk tilbud av rørlegger fra Sig. Halvorsen til å finne og merke hovedstoppekranen.

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner utføres nå hvert år av BVS brannvernsystemer.
- Rør/sprinkler, heis, ventilasjon og el-anleggene på bygget blir fortsatt ivaretatt av de samme aktørene vi har avtaler med: Sig Halvorsen, TK, Villavent, El -Rønning.
- Verisure har alarmsystemet i leilighetene. Portservice har ansvar for garasjeporten.
- Marvik, nå Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget.
- Fortsatt stenges bruken av bakhagens inn - og utgang i vinter månedene nov, des, jan og feb. Brukes kun som nødutgang.
- Villavent tok 5 års service på ventilasjon i felles områdene høsten 2021 (sist år 2017)
- Det er oppført skilting til møteplass ved brann eller andre ulykker som krever evakuering fra bygget.
- Brannøvelse vil bli gjennomført på bygget sammen med brannvesenet i Rogaland når smittevernet tillater samlinger på øvelse.

Styrets planer
Prioritering av arbeid fremover:

- Sameiets drift og økonomi
- Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp med å sjekke med jevne mellomrom.
- Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
- Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
- Styret prioriterte i 2021 å skifte 1 inngangsdør til leilighet.
  Det gjenstår utskifting av 2 gangdører i 3 etg.
- Felles Boder ryddes, og garasjen høytrykks spyles.
- Fortsette HMS arbeid
- Fortsette utskifting av lamper etter hvert som de ryker.
- Terrassegulvene må høytrykk spyles.
- Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes. Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser.

1. På grunn av stormen i januar-22 ble del av tak belegget i 4 etg. ødelagt.
   Dette blir reparert. Skademelding er sendt Gjensidige.
2. Innbruddet i februar-22 medførte utskifting av alle byggets låser ved Låssenteret.
   Sak ble politianmeldt og saken innmeldt til Gjensidige.

Ellers ser det ut som vi har kommet ajour med alt.

- Byggmester og styret følger opp sluttfasen av ferdigstillelsen av hele bygget.
- Avventer en befaring og sluttrapport fra byggmester når dette er gjort.

- **Sameiets drift og økonomi**

Forretningsførsel og revisjon
Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring
Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringsselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi
Fra 01.01.2022 er felleskostnader økt med 5%.
Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer fra 2020.
Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank.

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- avtaler med Stavanger kommune vedr. henting av boss.
- Serviceavtale med Sig. Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse
- Serviceavtale for heis med TK elevator Norway AS
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernutstyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse, heter nå El nett.
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 14.03.2022

Protokoll årsmøte 28.03.2022 Sameiet Breivannet Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 10.05.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 10.05.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

28.03.2022 sted Elektronisk/epost

Styret besluttet å sende ut protokoll til alle seksjonseiere med kommentarfrist på 3 dager. Saker som krever diskusjon eller 2/3 flertall er ikke blitt behandlet. Dersom det ikke foreligger kommentar anses det som aksept fra seksjonseier.

Dagsorden:
1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.
Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Ellen Mæhlum ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale.

2. Årsregnskap og budsjett
Tatt til etterretning og godkjent

3. Årsrapport
Tatt til etterretning og godkjent

4. Styrehonorar
Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31 000.
Enstemmig vedtatt/Vedtatt ved akklamasjon

5. Valg av styremedlemmer
1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Kristina Tau Strand Vestbø
1 varamedlemmer som velges for (ant) år kandidater: Jorunn Forfang

Enstemmig vedtatt

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Etter dette består styret av følgende personer:

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Ellen Helene Mæhlum	2023
Styremedlem	Kristina Tau Strand Vestbø	2024
Styremedlem	Mads Gabrielsen	2023
Varamedlem	Jorunn Forfang	2023

6. Innkomne saker
Ingen innkomne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 10.05.2022
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 10.05.2022

Forseglet av
Posten Norge

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

29.04.2021 Sted: Elektronisk

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dagsorden:

1. **Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll**

2. **Årsregnskap og budsjett**

3. **Årsrapport**

4. **Styrehonorar**
   Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000.

5. **Valg av styremedlemmer**
   Styreleder som velges for 2 år, kandidat: Ellen Helene Mæhlum
   1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Mads Gabrielsen
   2 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang og John Eivind Brådland

6. **Innkomne forslag**
   - Ingen innkomne forslag

7. **Undertegning av protokoll**

Stavanger, 19. april 2021

Styret Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved ……. fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 29. april 2021.

Stavanger, _____.2021

…….
(sameier underskrift)

Fullmakten er ugyldig hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap 2020 Sameiet Breiavannet Terrasse

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Andersen, Iselin Gjervik (fødselsdato: 15.10.1989), signert 13.04.2021 med BankID
- Vestbø, Kristina Tau Strand (fødselsdato: 05.05.1971), signert 12.04.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Mæhlum, Ellen Helene (fødselsdato: 25.01.1952), signert 12.04.2021 med BankID

Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader		583 752	583 808	3 155 982	583 808
TV pakke		131 328	131 520	131 328	132 288
Diverse		19 938	1 500	22 065	1 500
Sum Inntekter		**735 018**	**716 828**	**3 309 375**	**717 596**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	46 781	52 486	50 775	46 781
TV pakke		89 820	95 808	89 672	95 808
Renovasjon		17 736	15 000	9 682	12 000
Energi		16 594	35 000	31 237	25 000
Drift og vedlikehold	4	324 578	240 000	2 963 528	260 000
Honorar regnskapsfører FF		38 410	35 000	56 211	40 000
Honorar FF videre fakturert		1 070	0	1 140	0
Konsulent/Juridisk bistand mm	5	44 704	4 000	13 962	5 000
Forsikringspremier		45 380	44 138	44 751	50 000
Administrasjonskostnader		16 885	18 250	16 196	20 250
Sum kostnader		**641 958**	**539 682**	**3 277 154**	**554 839**
Driftsresultat		**93 060**	**177 146**	**32 221**	**162 757**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		3 205	0	3 723	0
Annen rentekostnad		-68 355	-53 854	-59 183	-55 000
Netto finansposter		**-65 150**	**-53 854**	**-55 460**	**-55 000**
Resultat		**27 910**	**123 292**	**-23 239**	**107 757**

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Eiendeler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		42 828	12 280
Andre kortsiktige fordringer		22 241	161 436
Bankinnskudd		235 733	188 836
Sum omløpsmidler		**300 802**	**362 552**
SUM EIENDELER		**300 802**	**362 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	2	-1 173 257	-1 201 167
Sum egenkapital		**-1 173 257**	**-1 201 167**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	3	1 440 947	1 188 751
Sum langsiktig gjeld		**1 440 947**	**1 188 751**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 840	79 154
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 411	2 821
Skyldig lønn		10 000	20 000
Påløpte kostn. og forskuddsbet		1 861	272 993
Sum kortsiktig gjeld		**33 112**	**374 968**
Sum gjeld		**1 474 059**	**1 563 719**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**300 802**	**362 552**

Sted: _____ dato: _____

Navn	Navn	Navn
Leder		
Navn	Navn	

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Faste lønninger *	10 000	20 000
Godtgj. til styre- og bedrifts	31 000	24 500
Arbeidsgiveravgift	5 781	6 275
Sum personalkostnader	**46 781**	**50 775**

* Prosjektlønn til styreleder

Note 2 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2020	Årets resultat	Regnskap 31.12.2019
Egenkapital	-1 173 257	27 910	-1 201 167
Sum egenkapital	**-1 173 257**		**-1 201 167**

Styret foreslår at overskuddet føres til udekket tap.
Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.
Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 3 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2020 kroner 267 690.
Sameiet har et annuitetslån med restsaldo på kr 1 440 947. Rente ca 4,25%. Løpetid 15 år - innfris i 2035.
Kr 1 117 289 forfaller til betaling fra år 2025.
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Note 4 Vedlikehold

Fikse inngangsparti	108 699
Utbedringsarbeider tak, gang, leil	99 831
Brannalarm	55 121
Heis	37 172
Belysning garasje	12 972
Diverse	6 311
Service sprinkleranlegg	3 278
Port og dører	1 194
Sum	**324 578**

*Kroner 34 200 er viderefakturert seksjonseierne

Note 5 Konsulent/Juridisk bistand mm

Konsulent prosjekt	23 700
Arkitekt	7 008
Konsulent annet	6 419
HMS	3 125
Konsulent finansiering	2 963
Kontingent	1 490
Sum	**44 704**

Årsrapport fra styret
Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. 994540556 i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

- **Styret**

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Iselin Andersen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang
Varamedlem	John Eivind Brådland

- **Styrets arbeid**

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter, vår og høst.

Ellers har all kommunikasjon mellom styrets medlemmer, sameiets forretningsfører og andre aktører foregått på mail, sms og ved telefonkontakt. Likedan informasjon til eiere og beboere.
Eks: budsjett, arbeidsoppgaver og informasjonsskriv til alle.

Det har vært gjennomført 2 elektroniske årsmøter. Dette etter nasjonale anbefalinger, grunnet coronasituasjonen.

Arrangement
Utenom årsmøtet har det vært avholdt 2 dugnader, vår og høst , for å rydde, kaste og vaske fellesområdene, inne og ute.

Styret har i tillegg pyntet litt ekstra i hovedinngangen med planter etter årstidene. Styret avsluttet året, som vanlig, med juletre i hovedetasjen. Og satte opp lys rundt omkring på bygget.

Ute er det startet oppgradering med fornyet beplanting ute. Tilrettelagt for små sittegrupper, på terrassene i hver etasje, for muligheter til samvær, med avstand.

Styret har arbeidet med og fulgt opp følgende viktige saker i året som har gått:

- Vannlekkasjen over hovedinngangen, og lekkasjen i garasjen, begge er tettet.
- Malingsarbeid er ferdig. Med unntak av små justeringer. Dette vil bli gjort så snart været tillater det igjen. Coronakarantene etter ferier skapte endel forsinkelser og krevde omorganisering.
- Fulgt opp den økonomiske siden av vedlikeholdsplanen.
- Tett dialog med forretningsfører under avslutningsarbeidet.
- Søkt, og fått innvilget og utbetalt kommunal støtte for installering av el ladere i garasjen (hver må selv bekoste selve laderen).
- Fått installert nytt dørtelefonanlegg.
- Styret har sørget for at det ble gjennomført ekstra renhold i forbindelse med smitteforebygging i fellesområdene: dørhåndtak, bossdunker, postkasser, heis og dørklokkeknapper.
- Sørget for lett tilgang på antibac for alle, inkl. besøkende, i første etg.
- Strødd sand, kostet og feide da det var isbelagte fortau rundt bygget og ved inngangspartiene til bygget.
- Kjørt bort flere billass til Ivar på Forus, med avfall av ulik slag.
- Fylt opp med jord og gjødsel og planter frø og løker i bedene.
- Beskjære og kuttet i busker og trær.
- Oppdatert ny navneliste på seksjonseiere og beboerliste med forretningsfører.
- Skaffet en ekstra avfallsdunk.
- Oppdatert liste over ansvarlige for utsetting av bossdunker.

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner utføres nå hvert år av BVS brannvernsystemer.
- Rør/sprinkler, heis, ventilasjon og el-anleggene på bygget blir fortsatt ivaretatt av de samme aktørene vi har avtaler med: Sig Halvorsen, Thyssen, Villavent, El -Rønning.
- Verisure har alarmsystemet i leilighetene. Portservice har ansvar for garasjeporten.
- Det er oppført skilting til møteplass ved brann eller andre ulykker som krever evakuering fra bygget.
- Brannøvelse vil bli gjennomført på bygget sammen med brannvesenet i Rogaland når smittevernet tillater samlinger på øvelse.

Styrets planer
Prioritering av arbeid fremover:

- Sameiets drift og økonomi
- Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp med å sjekke med jevne mellomrom.
- Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
- Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
- 2 dører må skiftes.
- Bodene ryddes og høytrykksspyler garasjen.
- Fortsette HMS arbeid
- Fortsette utskifting av lamper etter hvert som de ryker.
- Terrassegulvene slipes ned og beises.
- Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes. Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser.
- Oppdatering av ordensregler og rutiner.

Ellers ser det ut som vi har kommet ajour med alt.

- Byggmester og styret følger opp sluttfasen av ferdigstillelsen av hele bygget.
- Avventer en befaring og sluttrapport fra byggmester når dette er gjort.

- **Sameiets drift og økonomi**

Forretningsførsel og revisjon
Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring
Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringsselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi
Fra 01.01.2020 er felleskostnader økt med 5%, fra 01.01.2021 er TV-pakken økt med 5 kr.
Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer i 2020.
Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank.

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler*:*

- Nye avtaler med Stavanger kommune vdr. henting av boss.
  - Skiftet ut flere bossdunker.
- Serviceavtale fortsetter med Sig.Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale fortsetter med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse
- Serviceavtale for heis med ThyssenKrupp
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernutstyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 09.04.2021

Protokoll årsmøte 29.04.2021 Sameiet Breiavannet Terrasse

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vestbø, Kristina Tau Strand (fødselsdato: 05.05.1971), signert 04.05.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Dale, Knut Inge (fødselsdato: 21.12.1965), signert 04.05.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Mæhlum, Ellen Helene (fødselsdato: 25.01.1952), signert 04.05.2021 med BankID

Dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturen er gyldig
Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat fra ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse 29.04.2021

Sted: Elektronisk

Med bakgrunn i force majeure i forbindelse med koronaviruset var det ikke mulig å gjennomføre et fysisk møte. Styret besluttet derfor å sende ut protokoll til alle seksjonseiere med kommentarfrist på 3 dager. Saker som krever diskusjon eller 2/3 flertall er ikke blitt behandlet, disse utsettes til ekstraordinært årsmøte/neste årsmøte. Dersom det ikke foreligger kommentar anses det som aksept fra seksjonseier.

1. Konstituering

Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Ellen Mæhlum. Ellen Mæhlum og Kristina Tau Strand Vestbø ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale

2. Årsregnskap og budsjett
Regnskap og budsjett ble tatt til etterretning og godkjent.

3. Årsrapport
Årsrapport tatt til etterretning og godkjent.

4. Styrehonorarer
Vedtak Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 31000,-.
Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer
Styreleder kandidat Ellen Helene Mæhlum ble valgt for 2 år.
Styremedlem kandidat Mads Gabrielsen ble valgt for 2 år
Varamedlem: Jorunn Forfang og John Eivind Brådland ble valgt for 1 år
Styret ble enstemmig vedtatt

Etter dette består styret av følgende personer:

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Ellen Helene Mæhlum	2023
Styremedlem	Kristina Tau Strand Vestbø	2022
Styremedlem	Mads Gabrielsen	2023
Varamedlem	Jorunn Forfang	2022
Varamedlem	John Eivind Brådland	2022

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vestbø, Kristina Tau Strand (05.05.1971), 04.05.2021
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 04.05.2021
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 04.05.2021

Forseglet av

Posten Norge

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

06.05.2020 kl. 18.00 Sted: Elektronisk

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dagsorden:

1. **Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll**

2. **Årsregnskap og budsjett**

3. **Årsrapport**

4. **Styrehonorar**
   Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000.

5. **Valg av styremedlemmer**
   Styremedlem som velges for 2 år kandidater: Kristina Tau Strand Vestbø
   2 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang og John Eivind Brådland

6. **Innkomne forslag**
   - Ingen innkomne forslag

7. **Undertegning av protokoll**

Stavanger, 28. april 2020

Styret Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved ……. fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 6. mai 2020.

Stavanger, _____.2020

…….
(sameier underskrift)

Fullmakten er ugyldig hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap 2019 Sameiet Breiavannet Terrasse

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Andersen, Iselin Gjervik (fødselsdato: 15.10.1989), signert 28.04.2020 med BankID
- Vestbø, Kristina Tau Strand (fødselsdato: 05.05.1971), signert 28.04.2020 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Mæhlum, Ellen Helene (fødselsdato: 25.01.1952), signert 27.04.2020 med BankID

Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Inntekter					
Felleskostnader		3 155 982	3 156 008	463 392	583 808
TVpakke		131 328	131 520	114 624	131 520
Diverse		22 065	1 500	1 670	1 500
Sum Inntekter		**3 309 375**	**3 289 028**	**579 686**	**716 828**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	50 775	29 666	52 486	32 486
TV pakke		89 672	95 808	92 306	95 808
Renovasjon		9 682	15 000	6 548	15 000
Energi		31 237	35 000	34 985	35 000
Drift og vedlikehold	4	2 963 528	2 686 000	343 580	240 000
Honorar regnskapsfører FF		56 211	35 000	37 732	35 000
Honorar FF videre fakturert		1 140	0	420	0
Konsulent/Juridisk bistand mm	5	13 962	4 000	81 254	4 000
Forsikringspremier		44 751	44 138	36 601	44 138
Administrasjonskostnader		16 196	18 250	17 610	18 250
Sum kostnader		**3 277 154**	**2 962 862**	**703 523**	**519 682**
Driftsresultat		**32 221**	**326 166**	**-123 837**	**197 146**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		3 723	0	1 422	0
Annen rentekostnad		-59 183	-53 854	-56 567	-53 854
Netto finansposter		**-55 460**	**-53 854**	**-55 145**	**-53 854**
Resultat		**-23 239**	**272 312**	**-178 982**	**143 292**

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Eiendeler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		12 280	4 748
Andre kortsiktige fordringer		161 436	25 188
Bankinnskudd		188 836	322 528
Sum omløpsmidler		**362 552**	**352 464**
SUM EIENDELER		**362 552**	**352 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	2	-1 201 167	-1 177 928
Sum egenkapital		**-1 201 167**	**-1 177 928**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	3	1 188 751	1 333 692
Sum Langsiktig gjeld		**1 188 751**	**1 333 692**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 154	155 040
Skyldig arbeidsgiveravgift		2 821	2 821
Skyldig lønn		20 000	20 000
Påløpte kostn. og forskuddsbet		272 993	18 839
Sum kortsiktig gjeld		**374 968**	**196 700**
Sum gjeld		**1 563 719**	**1 530 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**362 552**	**352 464**

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Faste lønninger *	20 000	20 000
Godtgj. til styre- og bedrifts **	24 500	26 000
Arbeidsgiveravgift	6 274	6 486
Sum personalkostnader	**50 774**	**52 486**

* Prosjektlønn til styreleder ** Inneholder også godtgjørelse for renhold

Note 2 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2019	Årets resultat	Regnskap 31.12.2018
Egenkapital	-1 201 167	-23 239	-1 177 928
Sum egenkapital	**-1 201 167**		**-1 177 928**

Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen.
Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.
Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Fom 1.1.2020 er felleskostnadene økt med 5%.

Note 3 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2019 kr. 1 176 335,-
Disponible midler inkluderer et annuitetslån på 1 188 751,- med løpetid over 10 år og rente på 5%.
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Note 4 Vedlikehold

Flisearbeid	85 274
Høytrykksspyling	3 393
Sprinkleranlegg	9 253
Belysning garasje	4 541
Lekkasje	30 293
Skilt	8 106
Markeringslys	12 223
Veggterminal	18 868
Kamera i garasjen	12 250
Oppgradering gang	45 875
Malearbeid	7 536
Råteskader kledning mm	174 990
Utbedring tak	2 445 514
Port og dører	7 025
Heis	39 877
Brannanlegg	58 510
Sum vedlikehold	**2 963 528**

Note 5 Konsulent/Juridisk bistand mm

HMS	3 125
Kontingent	990
Konsulent annet	9 847
Sum konsulent/juridisk	**13 962**

Årsrapport fra styret
Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

- **Styret**

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Iselin Andersen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang
Varamedlem	John Eivind Brådland

- **Styrets arbeid**

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter og mail/tlf møter. Det har også vært gjennomført flere befaringsmøter i 2019. Disse er utført i forbindelse med etterarbeid fra innbrudd/hærverk, reparasjon av terrasse/tak i 3.etg. utenfor 302, og utvelgelse av takmateriale.

Arrangement
Utenom årsmøtet har det vært avholdt vår og 17. Mai dugnad for å rydde fellesarealene inne og på uteområdene. Styret hadde en egen høstdugnad. Vi avsluttet året med juletre, og julepyntet inne og rundt inngangspartier og busker med lys og planter.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Reparasjon av terrasse/ytre tak utenfor leilighet H0302:
    - Utvelgelse av takmateriale, og ellers i forbindelse med bygge og rehabiliteringsprosjektet.
- Utskifting av deler av ytterkledning og isolasjonsmateriale samt svalgangsplank og fliser i 2. og 3 etg.
- 2 nye utelamper, en over garasjeporten og en over inngang mot Bergelandsgate.
- Innhenting av anbud i henhold til vedlikeholdsplan.
- Oppfølging av den økonomiske siden av vedlikeholdsplanen.
- Installert et kamera til, i garasjen, og opplysningsskilt utenfor.
- Avholdt infomøte for seksjonseiere/ leietagere med branninspektør fra Rogaland brannvesen. Utsendt skriv med anbefalinger vdr. brannsikkerhet til alle i etterkant.
- Satt opp advarsel /møte og infoskilter i og rundt bygget for rømningsveier og fått møteplass ved evakuering.
- Reparasjon av lekkasje i leil. H0204
- Lekkasje i garasje og over hovedinngang
- Skiftet og reparert dører og låser
- Coronatiltak, blant annet infoskriv og ekstravasking på bygget i fellesarealer

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner er gjennomført.
- Det er innkjøpt og montert 3 stk. overvåkningskamera.
- Satt inn ny jernport med glass og lås mot bakhagen.
- Ulike fagfolk har utført arbeid og service i henhold til befaringer. (Alle leverandører er godkjent av KLP/takstmann.)
- Jobbet med brannsikkerhet på bygget og informert alle om råd og veiledning i forhold til egen sikkerhet, skriftlig og med infomøte.

Styrets planer

- Prioritering av tiltak fremover.
- Fokus områder: å sikre at bygget blir tett og sikre jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter.
- Oppfølging av vannlekkasjene over hovedinngang og i garasjen.
- Malingsarbeid som skal ferdigstilles.
- Ny felles dugnad settes opp i mai
- Fortsettelse av utskifting av lamper i fellesarealer ute og inne - parkeringsanlegg.
- Ellers følges HMS plan årlige oppgaver.
- Oppføring av opplysningsskilt

- **Sameiets drift og økonomi**

Forretningsførsel og revisjon
Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring
Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringsselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi
Fra 01.01.2020 er felleskostnader økt med 5%.
Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer i 2020.
Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank.

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler*:*

- Nye avtaler med Stavanger kommune vdr. henting av boss.
    - Skiftet ut flere bossdunker.
- Serviceavtale fortsetter med Sig.Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale fortsetter med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse

- Serviceavtale for heis med ThyssenKrupp
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernutstyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 16.04.2020

Protokoll årsmøte 2020 Sameiet Breiavannet Terrasse

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Mæhlum, Ellen Helene (fødselsdato: 25.01.1952), signert 15.06.2020 med BankID
- Vestbø, Kristina Tau Strand (fødselsdato: 05.05.1971), signert 14.06.2020 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Dale, Knut Inge (fødselsdato: 21.12.1965), signert 09.06.2020 med Signicat Sign BANKID_MOBILE

Dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturen er gyldig
Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat fra ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse 06.05.2020

Sted: Elektronisk

Med bakgrunn i force majeure i forbindelse med koronaviruset var det ikke mulig å gjennomføre et fysisk møte. Styret besluttet derfor å sende ut protokoll til alle seksjonseiere med kommentarfrist på 3 dager. Saker som krever diskusjon eller 2/3 flertall er ikke blitt behandlet, disse utsettes til ekstraordinært årsmøte/neste årsmøte. Dersom det ikke foreligger kommentar anses det som aksept fra seksjonseier.

1. Konstituering

Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Ellen Mæhlum. Ellen Mæhlum og Kristina Tau Strand Vestbø ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale

2. Årsregnskap og budsjett
Regnskap og budsjett ble tatt til etterretning og godkjent.

3. Årsrapport
Årsrapport tatt til etterretning og godkjent.

4. Styrehonorarer
Vedtak Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 31000,-.
Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer
Styremedlem kandidat Kristina Tau Strand Vestbø ble valgt for 2 år
Varamedlem: Jorunn Forfang og John Eivind Brådland ble valgt for 1 år
Styret ble enstemmig vedtatt

Etter dette består styret av følgende personer:

Rolle	Navn	Adresse	Tlf	På valg
Leder	Ellen Helene Mæhlum	Stiftelsesgata 4	95992494	2021
Styremedlem	Kristina Tau Strand Vestbø	Stiftelsesgata 4	90188763	2022
Styremedlem	Iselin Andersen	Stiftelsesgata 4	48131808	2021
Varamedlem	Jorunn Forfang	Stiftelsesgata 4	48219243	2021
Varamedlem	John Eivind Brådland	Stiftelsesgata 4	99030602	2021

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 15.06.2020
- Vestbø, Kristina Tau Strand (05.05.1971), 14.06.2020
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 09.06.2020

Forseglet av

Posten Norge

UTBYGGINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1381 B2,
BEBYGGELSESPLAN FOR BERGELANDSGATA 45
Helen og Hard 08.04.05, sist revidert Stavanger kommune 06.12.05

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 15.12.05 i medhold av plan og bygningsloven § 28-2.

§ 1 Innledning og formål

Planens formål er å legge til rette for en ny boligblokk med næringsdel og parkeringskjeller. Utformingen av den nye blokken skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 "Middelalderbyen Stavanger"
Tiltaket ligger innefor "Middelalderbyen Stavanger" som er et autentisk fredet kulturminne jf. Kulturminneloven § 4. Riksantikvaren har vurdert om tiltaket som er i samsvar med planen krever dispensasjon. Det gis dispensasjon for tiltakene i samsvar med planen. Tiltak utover dette er ikke tillatt uten etter søknad jf. kml §8, 1.ledd. Dette omfatter alle tiltak som er egnet til å skade eller skjemme kulturminnet jf. kml § 3.

Tiltak som vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven § 3 om de er egnet til for eksempel å skade, flytte, tildekke eller skjemme det automatisk fredete kulturminnet. For et tiltak som dette kunne det f.eks. dreie seg om:
- Inngrep i bakken, f.eks. graving, eller treplanting, eller tiltak som kan endre trykk og/eller grunnvannsnivå på en slik måte at det bidrar til å bryte ned automatisk fredete kulturlag.
- Fysisk inngrep, eller visuell skjemming av stående middelalderbygg eller andre synlige automatisk fredete kulturminner.
- Endringer i den middelalderske gatestrukturen eller sperring av siktlinjene mellom denne og sjøen.
- Søknad, jf. Kml § 8, 1.ledd, for denne type tiltak sendes Riksantikvaren Distriktskontor Vest.

§ 2.2 Byggesøknad
Byggesøknad skal vedlegges situasjonsplan som viser disponering av tomtas ubebygde arealer, atkomst og eventuelle forstøtningsmurer. Tilfredstillende lysforhold, brannsikring og støysikring for bebyggelsen må dokumenteres. Ny bebyggelse må i størrelse og utforming ta hensyn til den omkringliggende bebyggelsen og nabobygninger skal vises på fasadeoppriss/snitt. Alle byggesøknader skal forelegges byantikvaren.

§ 2.3 Utnyttelse
T-BRA=880 m^2., hvorav maks. 790 m^2 kan benyttes til boligformål. Parkering- og bodareal som ligger helt eller delvis under terreng regnes ikke med i BRA.

§ 2.4 Parkering og atkomst
Det tillates inntil ni bilplasser. Parkering kan anlegges helt eller delvis under terreng og/eller bebyggelse. Parkeringskjeller under terreng tillates å gå helt ut til tomtegrensen.

Det tillates ikke etablert avkjørsler ut over den som er vist på plankartet.

§ 2.4 Siktlinjer
Innenfor viste siktlinjer skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3 m over bakkeplan.

§ 2.5 Tilgjengelighet til utearealer
Alle felles utearealer må gjøres tilgjengelige for alle.

§ 3 Byggeområde

Det tillates maks 14 leiligheter. Det tillates ikke boliger i 1. et. mot Bergelandsgata.

Der det ikke er vist byggegrense, er formålsgrense byggegrense.

Som tak- og fasadematerialer tillates skifer, tegl, zink, tre og pusset mur.

§ 3.1 Fellesarealer
I tillegg til fellesarealer vist på plankartet skal det etableres felles uteområder på terrasser. Disse skal være godt tilgjengelige pr heis og innbyrdes forbundet med trapper.

Det skal også etableres et innendørs felles leke- og oppholdsområde på min. 50 m^2 med god kontakt med felles grøntområde. Rommet skal tilfredstille krav tilvarig opphold. Dette fellesområdet/rommet skal kunne tilrettelegges for variert aktivitet.

§ 4 Fellesområder

Felles grøntområde skal opparbeides for bruk til lek, opphold og rekreasjon. Området må gjøres tilgjengelig for alle. Arealets høyde skal ligge på nivå med hagene i Bergelandsgata 43 og 41.

Mot naboeiendommen i vest (55/576) tillates balkonger inntil 1 m ut over formålsgrensen. Det samme gjelder for grunnmur/parkeringskjeller med en høyde over bakken på maks. 1 m.
Utvendige trapper med tilhørende repos tillates ut over byggegrensen.
Parkeringskjeller kan bygges inntil 0,5 m ut over bygge-/formålsgrense mot vest.

§ 5 Rekkefølge av tiltak

Før det gis igangsettingstillatelse må offentlige trafikkarealer være sikret opparbeidet i henhold til Kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/85/0/1
Dato: 2024-02-02 Planident: 1381B2
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.12.2005

Stavanger kommune

N

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågale
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg
- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

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

FORSVARET

4. Forsvaret

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Ankringsområde
- Opplagsområde
- Opplagsområde
- Farled
- Hoved- og bilED
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Bøyehavn
- Fiske
- Fiskeområde
- Lassettingsplasser
- Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
- Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
- Fangstbasert levendelagring
- Drikkevann
- Naturområde
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Idrett og vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PbIMidlByggAnleggOmråde	

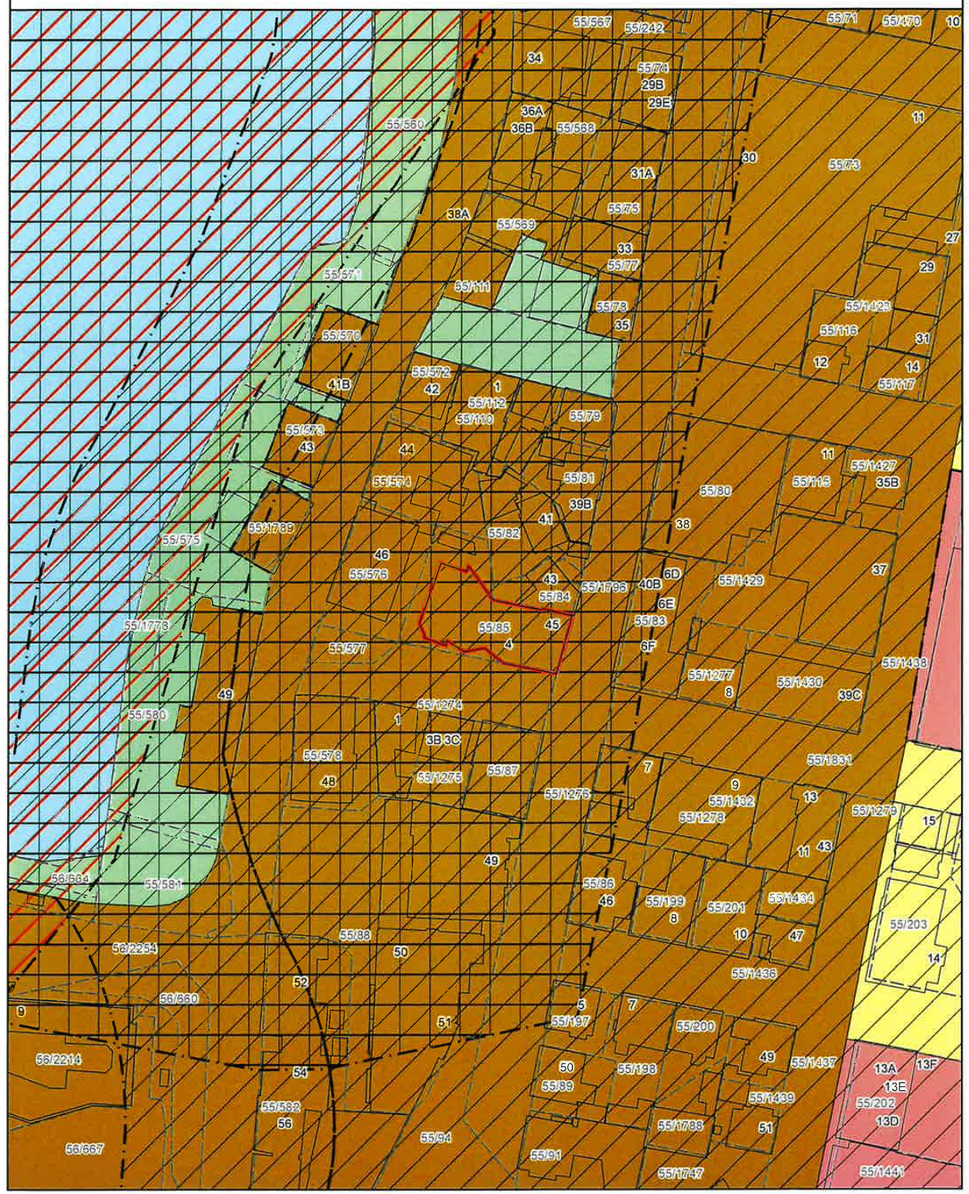
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal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

Kommuneplan

Adresse: Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/85/0/1
Dato: 2024-02-02 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

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

MOTTATT 08 FEB 2024

Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS AVDELING STAVANGER
V/MONICA THOMASSEN
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1404240020
Vår referanse: 3391113/23226725
Bestilling: C3 2024-02-05 48

Dato
05.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
142928	200	27.2.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	55	85	0	0

[X] 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

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

Ref K7004 Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226 MTI

Begjæring om 1) [X] oppdeling i eierseksjoner [ ] reseksjonering

Rekvirentens navn: BREIAVANNET EIENDOM AS
Adresse: CONSUL S. BERGESENSVEI 15
Postnr: 4016 Poststed: STAVANGER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 991586407 Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 142928 Tinglyst 27 02 2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	STAVANGER	55	85		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985 215 502	Pela Eiendom AS	

08/12.054 J.nr. 66328/08 Ant. KB Arkivkode L.36. 55/85

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	38	B	13	B	114	B	25				37				49			
2	B	43	B	14	B	133	B	26				38				50			
3	B	44	B	15	N	39		27				39				51			
4	B	43	B	16	N	38		28				40				52			
5	B	35	B	17				29				41				53			
6	B	36	B	18				30				42				54			
7	B	34	B	19				31				43				55			
8	B	31	B	20				32				44				56			
9	B	35	B	21				33				45				57			
10	B	36	B	22				34				46				58			
11	B	40	B	23				35				47				59			
12	B	45	B	24				36				48				60			

Sum tellere 784 = nevner 784

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 1/12-2008 Rekvirentens underskrift:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er 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 naboeiendom

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger 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 bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
STAVANGER 1/12-08	BREIAVANNET EIENDOM AS RØYHENNING HENNINGSEN	

Dato	Rekvirentens underskrift
1/12-08	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8;

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
55	85			Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
12.02.2009	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) 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 innlatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
1/12-08	

GENERALFULLMAKT

Eiendommens Gnr	Eiendommens Bnr	Kommune
55	85	Stavanger
55	1818	STAVANGER

Fullmaktsgiver

Navn/firma	Personnr./foretaksnr
Pela Eiendom AS	985 215 502

Representant

Navn/firma	Personnr./foretaksnr
Breiavannet Eiendom AS ~~SUS~~	991 309 217

Fullmakt
Undertegnede fullmaktsgiver gir som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom med dette ugjenkallelig generalfullmakt til Breiavannet Eiendom AS SUS til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen
- begjæring om deling, seksjonering
- byggemelding m.m.
- overskjøting
- pantsettelse

08/12054 66328/08

samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommen. Fullmakten gjelder også alle eventuelle senere fradelte parseller, opprettede seksjoner o.l.

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jfr tinglysningsloven § 13, 1.ledd i.f.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom og Breiavannet Eiendom AS SUS har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nærværende fullmakt.

Stavanger 3/12-08
Ny signatur for
Gnr: 55 Bnr: 1818

☐ Vi er ektefeller
☐ Vi er ugift og samboende
☐ Jeg er ugift
☐ Jeg er gift/registrert partner, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle/partner.

Underskrift

Sted og dato	
Stavanger, 11. mai 2007	
Underskrift, fullmaktsgiver	Underskrift, representant

PER VARVIK
HANS LUNDE

Jeg/vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Underskrift, vitne 1			
Jarbjørg Grøtte			
Alder	Adresse	Postnr.	Poststed
Underskrift, vitne 2			
Wenche Vikedal			
Alder	Adresse	Postnr.	Poststed

Advokatfirmaet Schjødt DA
Postboks 440 - 4002 Stavanger

SignForm 11/2004
SF E017 Elektronisk utgave

Advokatfirmaet Schjødt
Kongsgårdbaken
Postboks 440
N-4002 Stavanger

Rett kopi bekreftes
Nils Ludvig Dahl
Advokat

Det bekreftes herved at generalfullmakten fortsatt gjelder. Stavanger 23/2-2009

Breiavannet Eiendom AS

Consul S. Bergesensvei 15

4016 Stavanger

Stavanger 23/02/2009

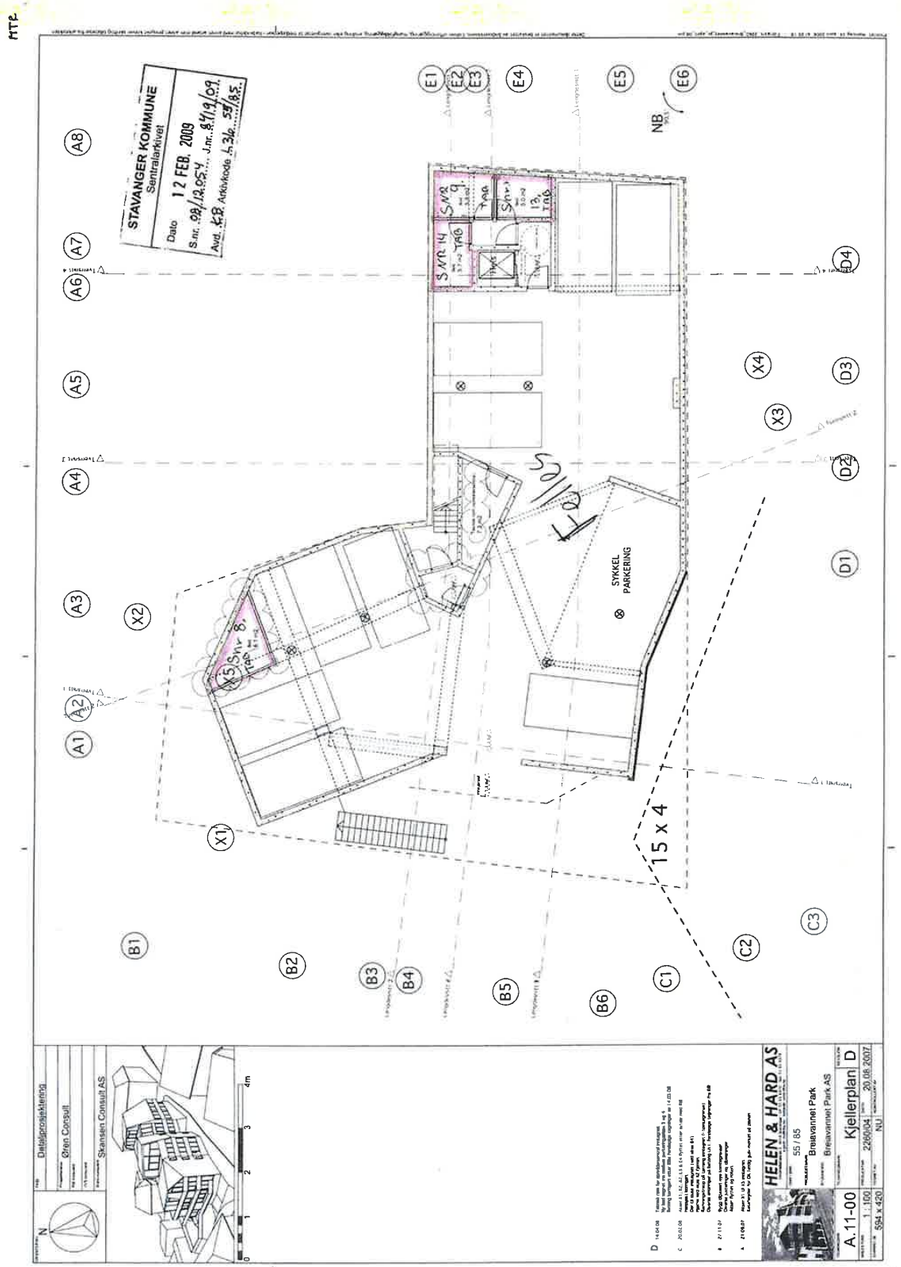
Samtykking til tinglysning

Breiavannet Eiendom AS bekrefter at det samtykkes til tinglysning av seksjonering av gnr 55 bnr 85 i Stavanger Kommune.

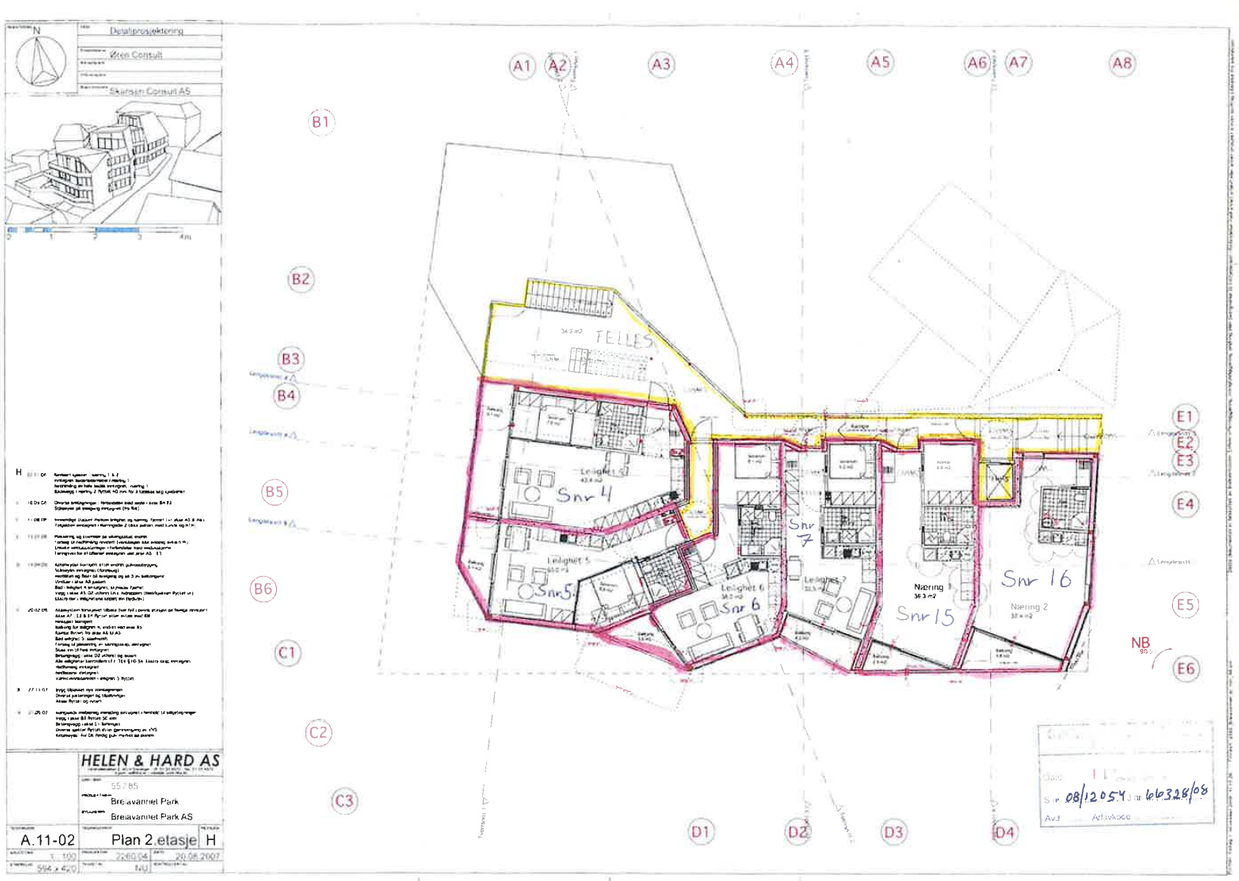
Rolv Henning Henningsen

Styreformann Breiavannet Eiendom AS

Rett kopi bekreftes



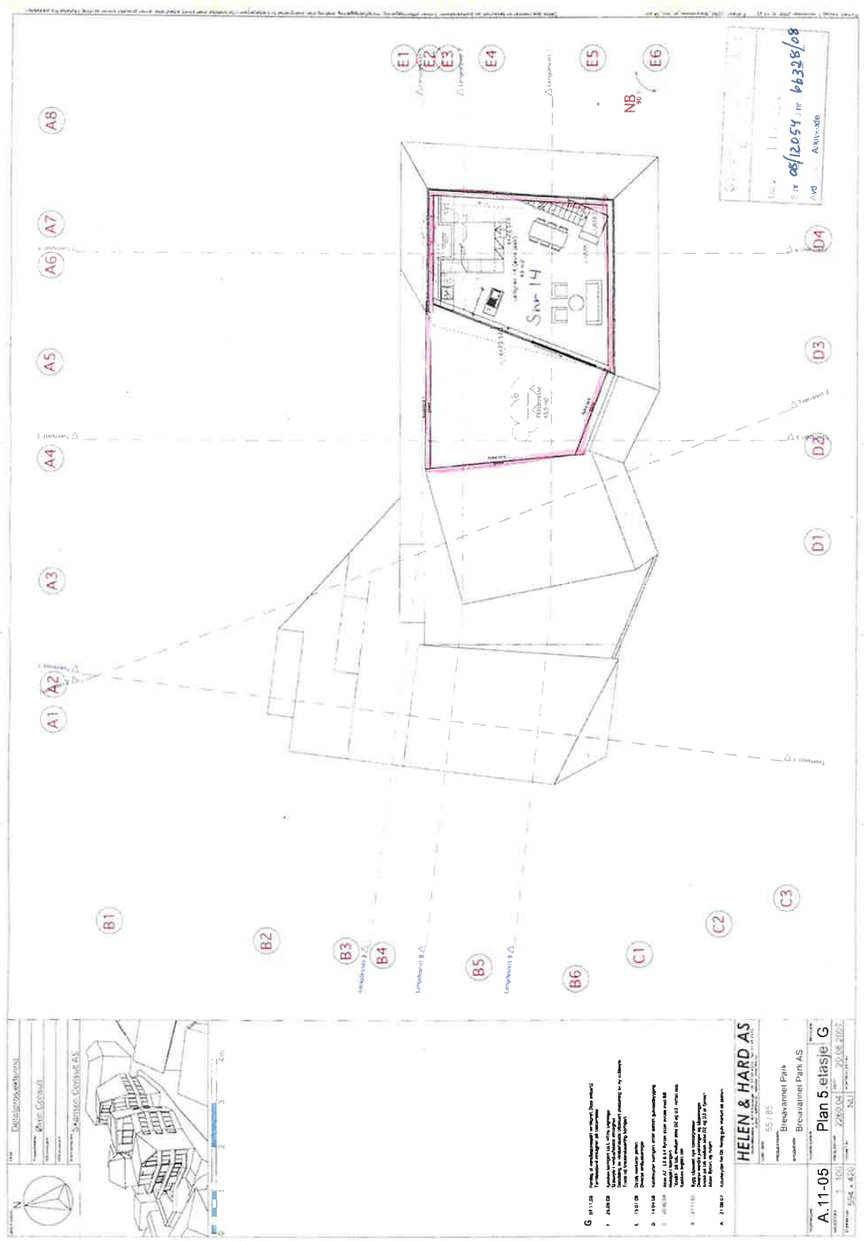
Detaljprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
HELEN & HARD AS
55 : 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-01
Plan 1.etasje
G
20.08.2007
NU
Snr 1.
Leilighet 1
Leilighet 2
Snr 2.
Leilighet 4
Snr 3
TELLES
NB
08/12054
66328/08


Detaljprosjektering
Øren Consult
Skansen Consult AS
HELEN & HARD AS
55 : 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-02
Plan 2.etasje
H
20.08.2007
NU
TELLES
Leilighet 4
Snr 4
Leilighet 5
Snr 5
Leilighet 6
Snr 6
Snr 7
Leilighet 7
Næring 1
Næring 2
Snr 15
Snr 16
NB
08/12054
66328/08

Detaljregulering
Skanska Conraut AS
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
B1
B2
B3
B4
B5
B6
C1
C2
C3
D1
D2
D3
D4
E1
E2
E3
E4
E5
E6
NB
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Snr 13
HELEN & HARD AS
55 / 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-03
Plan 3.etasje
H
1 : 100
2260/04
26.08.2007
594 x 420
08/12054
66328/08

Detaljregulering
Skanska Conraut AS
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
B1
B2
B3
B4
B5
B6
C1
C2
C3
D1
D2
D3
D4
E1
E2
E3
E4
E5
E6
NB
Snr 13
Snr 14
HELEN & HARD AS
55 / 85
Breiavannet Park
Breiavannet Park AS
A.11-04
Plan 4.etasje
I
1 : 100
2260/04
20.08.2007
594 x 420
08/12054
66328/08

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/142928/200
Uthentet 2024-02-05 09:47



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stiftelsesgata 4
4012 STAVANGER

Oppdragsnummer: 1404240020

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Stavanger
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 18.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon