

The image shows a bright, modern living and dining area. In the foreground, a round dark wood dining table is set with white plates, glasses, and a vase of greenery. Four dark upholstered chairs surround the table. In the background, a grey sectional sofa with white and beige pillows is positioned against a light-colored wall with white wainscoting. A large window on the left provides a view of the outdoors. The ceiling features a track lighting system with several spotlights. A framed abstract painting hangs on the wall behind the sofa. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Heimdalsveien 5C, 4018 STAVANGER

**HINNA - Lys og fin selveierleilighet
- 2 soverom - Balkong med gode
solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 288 309,-
Omkostn.: Kr 88 300,-
Total ink omk.: Kr 3 566 609,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Michael Sætre Karlsen
Gisle Vartdal Ege

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 68/77 kvm
Tomtstr.: 3485.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 947
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1412250038

HINNA - Lys og fin selveierleilighet i opphøyd 1.etasje - 2 soverom - Balkong med gode

Innhold: 1.etg.: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. En bod på loft og en bod i kjelleretasjen til oppbevaring.

Parkering på felles parkeringsplass.

Lys og fin selveierleilighet beliggende i en opphøyd 1.etasje. Leiligheten vender mot vest og har balkong med ettermiddag- og kveldssol. Romslig stue med gode plass til sofagruppe- og spisebord. Pent lyst kjøkken med delvis integrerte hvitevarer. 2 soverom. Pent helfliset bad oppgradert av fagfolk i 2023 med opplegg til vaskemaskin.

Populær beliggenhet med nærhet til flere barnehager, skoler, flotte tur- og rekreasjonsområder og ikke minst Mariero og Hinna som tilbyr mye av det en skulle trenge i hverdagen. Gode kollektivmuligheter innen gangavstand med buss og tog.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	57
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

6. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3485.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte parkeringsarealer.

Beliggenhet

Heimdalsveien 5C ligger i et fint område på Hinna. Herfra er det blant annet kort vei til flotte turområder, fritidsaktiviteter og det du måtte trenge i hverdagen av butikker og servicetilbud. Det er også trygg gangsti til skoler og barnehager. Ved Sørmarka finner du flere flotte turområder - et herlig område å legge joggeturen, en koselig gåtur eller piknik i solen på et av de flotte friområdene. På varme sommerdager kan du ta turen til

populære Vaulen badeplass som tar deg ca. 4 minutter med sykkel. For den aktive kan du i tillegg til joggeturen i Sørmarka, trene på Sats treningssenter som ligger på Stadionparken, eller benytte deg av de flotte fotballbanene i området.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Prix Hinna eller Rema 1000 Hinna som begge ligger innen kort gange fra boligen. For et større utvalg kan du ta turen til Stadionparken kjøpesenter. Her finner du Rema 1000 og Helgø Meny, samt flere kjekke butikker. Du kommer deg til Stadionparken på kun 5 minutter med bil eller ca. 20 minutter gange.

Gangavstand til Hinna Ungdomsskole, Jåtten barneskole, Vaulen barneskole, Jåttå VGS og flere barnehager. Ønsker du å benytte deg av kollektivtransport, er det gåavstand til buss- eller togstopp, hvor det går hyppig kommunikasjon til flere bydeler. Det er enkel tilkomst til E39 som tar deg hurtig til Stavanger sentrum, Forus, Sandnes eller Stavanger Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består primært av boligblokkbebyggelse

Skolekrets

Konferer Stavanger kommune.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

Innhold: 1.etg.: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. En bod på loft og en bod i kjelleretasjen til oppbevaring.

Standard

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, det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom stuen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl i dette området.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Der er ikke synlig lekkasjevarsling/sikring på innebygget cisterne.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:Sikringsskap har en utførelse som tilsier at det er originalt/fra ca. 1959.
Det er ikke opplyst at arbeid er utført på anlegget i senere tid.

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14. 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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16. 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?

Ja

Kommentar: Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

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

Altibox

Parkering

Parkering på utvendig felles parkeringsplass

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6596779

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 12 750

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 753 722

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 014 887

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, Altibox(tv og bredbånd), renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførerhonorar, styrehonorar og diverse vedlikehold og drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 288 309

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2025

Andel fellesformue

Kr 54 195

Andel fellesformue dato

17.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heimdalsveien 5 Hinna

Organisasjonsnummer

984928769

Om sameiet

Forkjøpsrett: Nei

- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 6596779.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/ begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenr.: 16367042102

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,67%

Restsaldo 6 872 111,13

Innfrielsesdato: 08.05.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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.

Det er vedtatt på styremøte at beboere som har ødelagte vinduer (punkterte, ikke isolert/lekker inn vann), skal få dem skiftet på sameiets regning. Dette skal skje i løpet av høstmånedene i 2024. Det vil ikke bli endring i fellesutgifter av den grunn.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyreforhold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Rogaland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 947, seksjonsnummer 6 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:

31.08.1983 - Dokumentnr: 13823 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/24

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.1959

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Reguleringsbestemmelser for plan 2085, området ved Hinnavågen og del av Boganesveien. Hinna bydel. vedtatt: 15.07.2022

Kommuneplanens arealdel 2023-2040

ID: KP 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11/11/2022

Delarealer

Areal 88.01 kvm

Hensynsonenavn H320_2

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 3485.17 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 3485.17 kvm

Omrnavn B25

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 0 kvm

Omrnavn NÆ31

Kparealformal 1300 - Næringsvirksomhet

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Overtakelse

Etter avtale med selger

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

288 309 (Andel av fellesgjeld)

3 478 309 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

86 950 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 300 (Omkostninger totalt)

99 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 566 609 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 577 509 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 580 309 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 300

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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge

Eiendomsmegler MNEF

joveig.junge@aktiv.no

Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3

4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

21.03.2025



















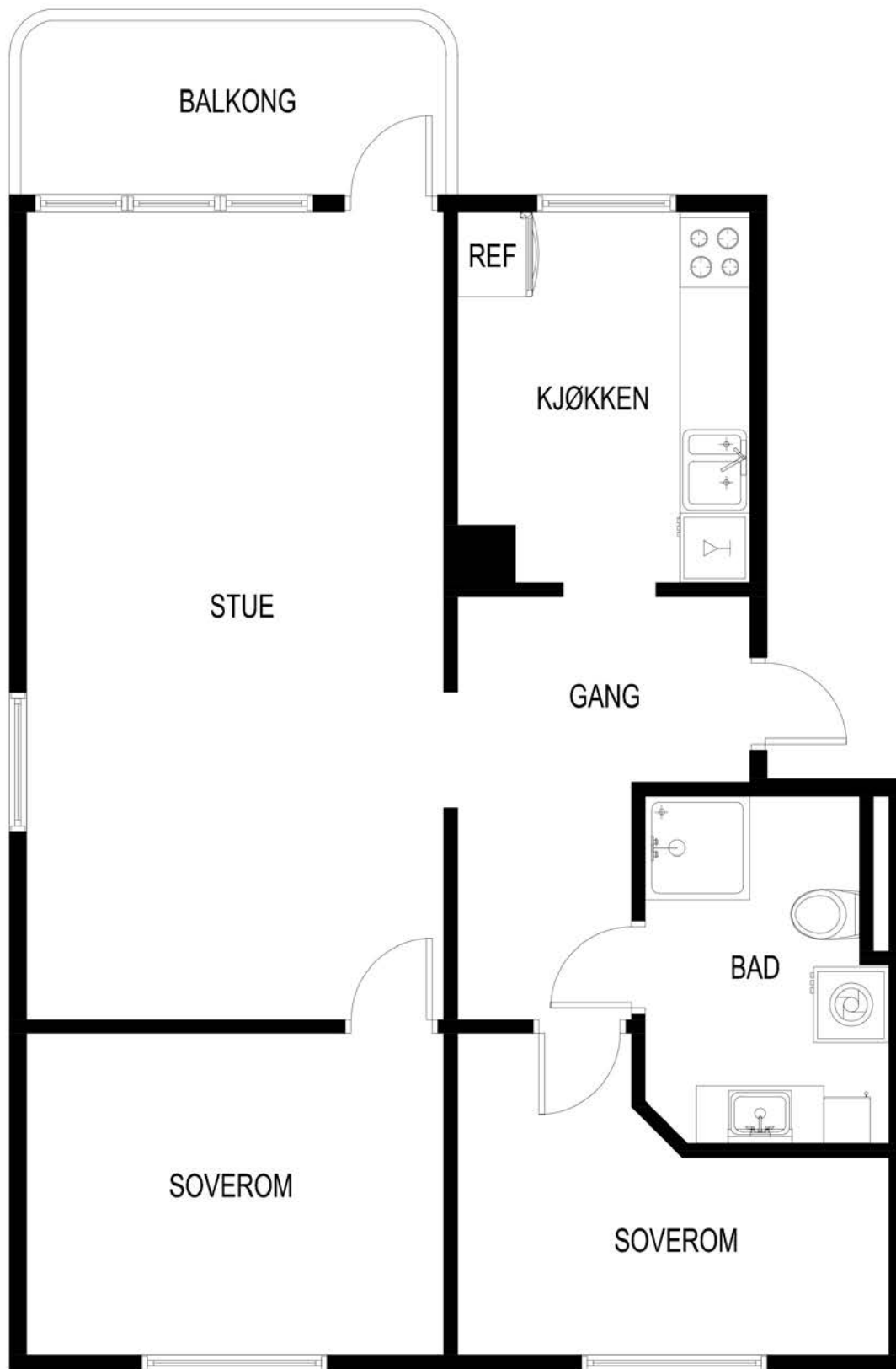














Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet
- 📍 Heimdalsveien 5 C, 4018 STAVANGER
- 📖 STAVANGER kommune
- # gnr. 17, bnr. 947, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 12162-1630

Referansenummer: XM4645

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 7441



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i blokk fra 1959 som er oppusset senere og fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdør.

Balkong ut fra leiligheten.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollertklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt, da baderommet har en dokumentert utførelse og er under fem år gammelt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er felles for bygget og er plassert i teknisk rom i

kjeller.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

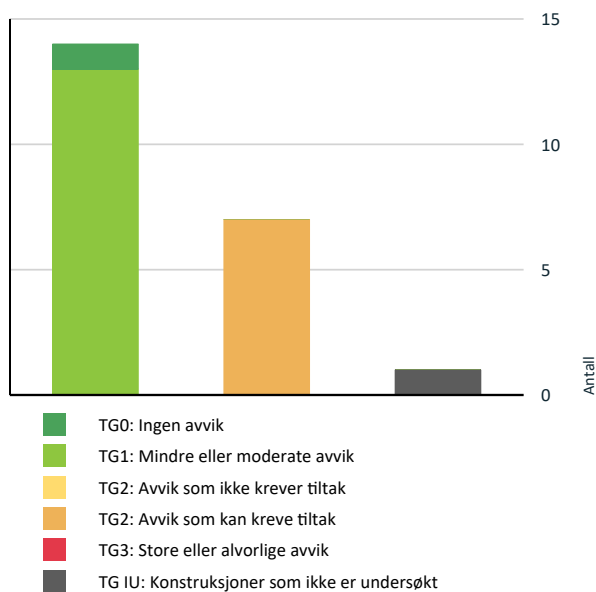
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Vann og avløp er renoveret i blokka i 2023, samtidig er baderommet oppgradert.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra leiligheten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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 kostnadsestimert ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

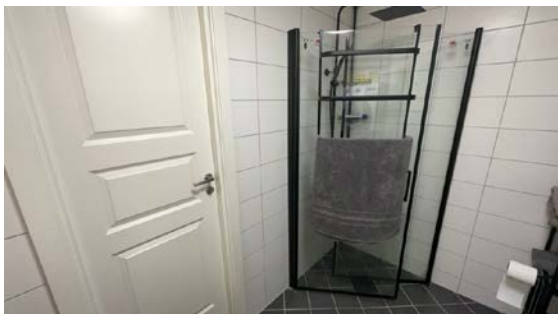
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl i dette området.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

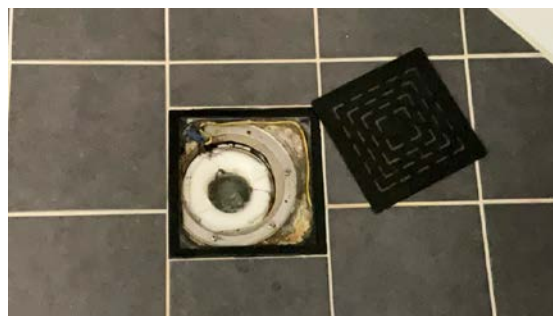
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

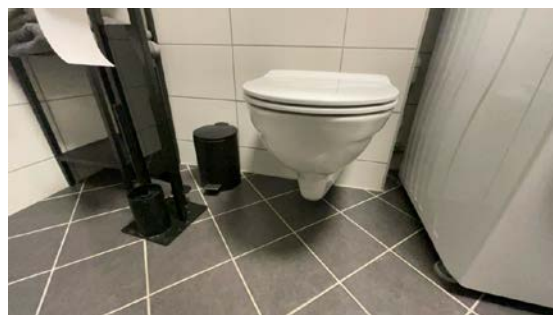
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Der er ikke synlig lekkasjevarsling/sikring på innebygget cisterne.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet har en dokumentert utførelse og er under fem år gammelt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er felles for bygget og er plassert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

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.
1959 Sikringsskap har en utførelse som tilsier at det er originalt/fra ca. 1959. Det er ikke opplyst at arbeid er utført på anlegget i senere tid.
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?
Nei
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 røykvarsler?
Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

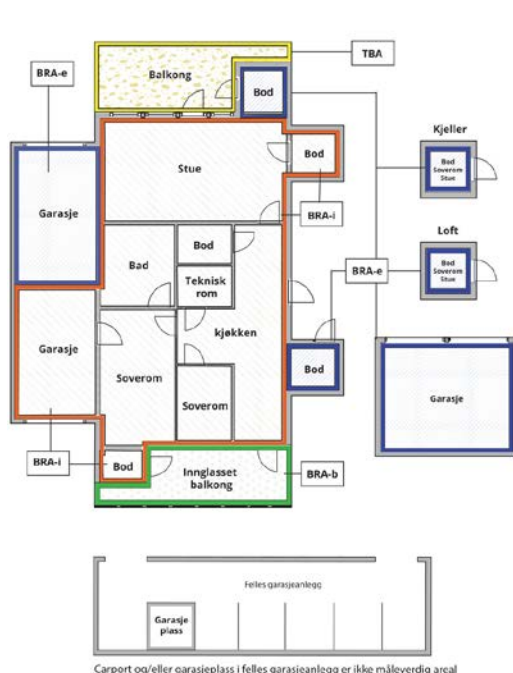
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	68			68	6		68
Kjeller		6		6			6
Loft		3		3		4	7
SUM	68	9			6	4	81
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong er oppmålt til 5,8 kvm.

Kjellerbod er ca. 6 kvm, loftsbod har ca. 2,5 kvm målbart areal og ca. 4,8 kvm gulvareal med lav takhøyde (ikke målbart).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Vann og avløp er renovert i blokka i 2023, samtidig er baderommet oppgradert.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	0

Kommentar

Leilighet

Kjellerbod er ca. 6 kvm, loftsbod har ca. 2,5 kvm målbart areal og ca. 4,8 kvm gulvareal med lav takhøyde (ikke målbart) oppgis ikke i gammel målestANDARD.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Michael Sætre Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	947		6	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heimdalsveien 5 C

Hjemmelshaver

Ege Gisle Vartdal, Karlsen Michael Sætre

Eierandel

1 / 24

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hinna med kort vei til butikk, buss etc.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)27/04-1959 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/XM4645>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gisle Vartdal Ege	Michael Sætre Karlsen
Gateadresse	
Heimdalsveien 5C	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4018
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1412250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyng av vårt våtrom og fornyng av rør og varmtvannsbereder til sameiet.
Arbeid utført av	Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Våtrommet ble totalrenovert
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Våtromsmodernisering 2023.
-------------	----------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert av våtrom
Arbeid utført av	Sans bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vinduer og fasade.
Arbeid utført av	Byggmester Kommedal as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Stavanger kommune skal fornye rør på kommunal vei.
--

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Vartdal ege	cc63806ddbe40c9a3b644d 11eca6a702223b7da3	14.03.2025 15:39:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Karlsen	688eb99d7196cc84b2ea20 3fa797bfbf03d1b7db	14.03.2025 15:38:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250038

- 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>

Nabolagsprofil

Heimdalsveien 5C - Nabolaget Hinnavågen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hinna sentrum Linje 2, 3, 11, N84	4 min	0.3 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	17 min	1.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min	5.8 km
Stavanger Sola	14 min	

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	14 min	1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	18 min	1.4 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	12 min	0.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	7 min	2.8 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	14 min	1.1 km
Jåttå videregående skole	18 min	

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hinna	5 min
-------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

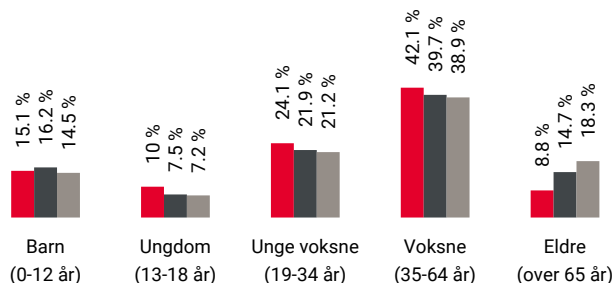
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hinnavågen	661	285
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	6 min	0.4 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 106 barn	10 min	0.7 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	22 min	1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Hinna PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Hinna PostNord	4 min	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



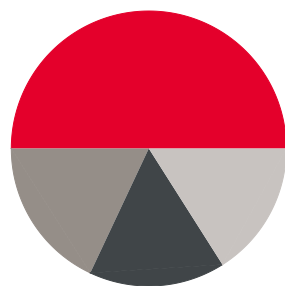
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

	Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min	0.8 km
	Jåtten skole Aktivitetshall	14 min	1 km
	Arena Treningssenter	16 min	
	SATS Hinna	20 min	

Boligmasse



- 50% enebolig
- 16% rekkehus
- 18% blokk
- 16% annet

«Godt for småbarnsfamilier»

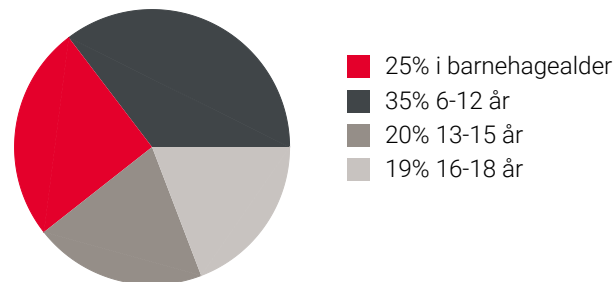
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Stadionparken	20 min
	Apotek 1 Hinna	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

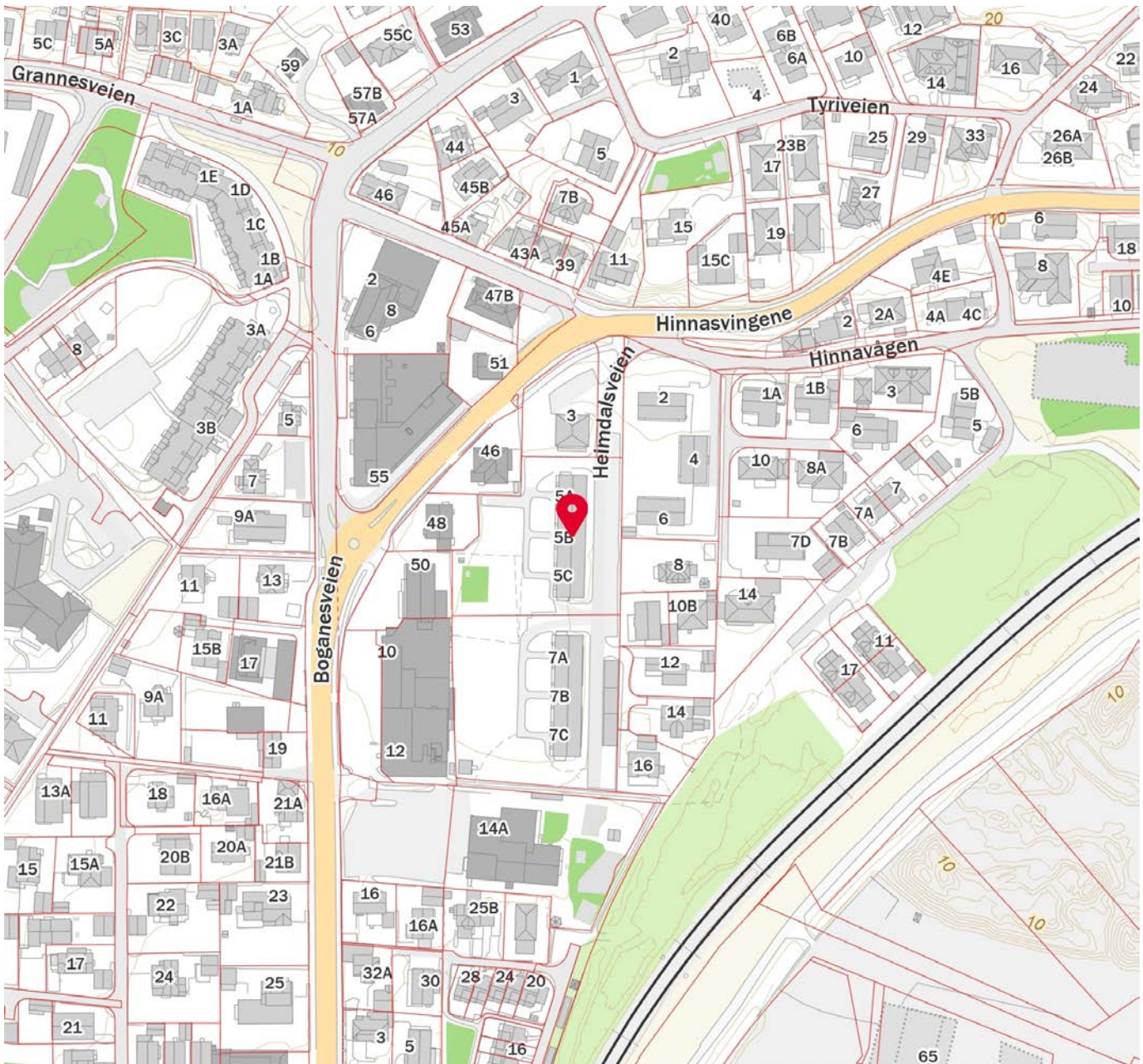
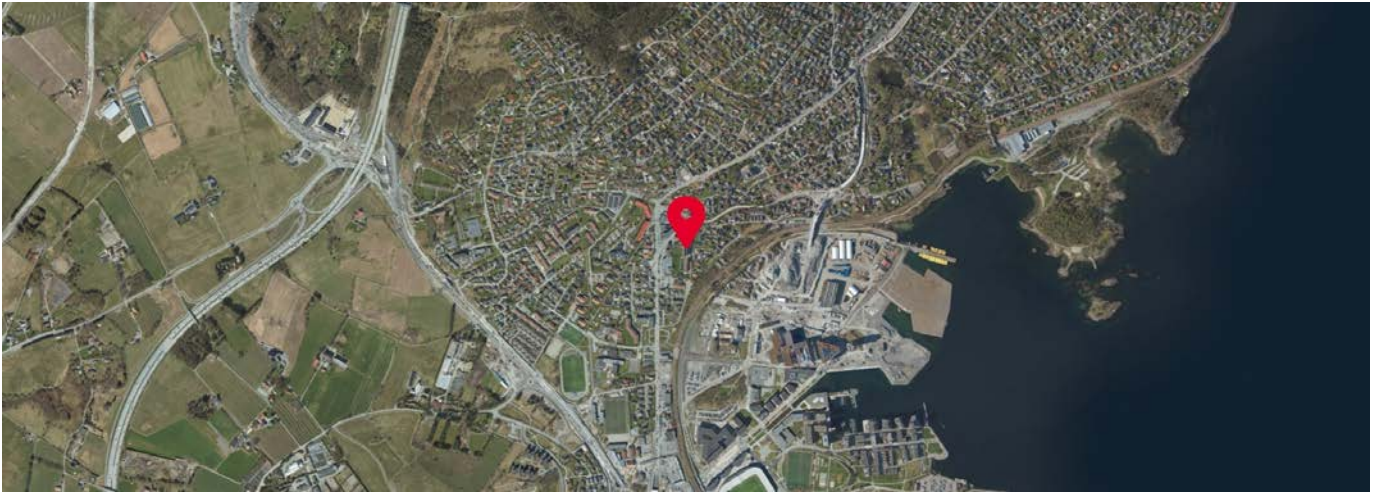


0% 43%

- Hinnavågen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1535

S/E Heimdalsveien 5

Velkommen til årsmøte i S/E Heimdalsveien 5

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 17:30, Ute på plenen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Trimme hekken
8. Leie 2-3 containere
9. Merking av parkeringsplasser
10. Husdyr
11. Vinduer mot hagen
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Heimdalsveien 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marianne Kambo fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital/lån.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital/lån.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Trimme hekken

Forslag fremmet av:

Mathilde Åsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hekkeplassene foran balkongene i første etasje ser slitne og stygge ut. Flere er døde.

Forslag til vedtak

Klippe dem ned. Om mulig fjerne dem og plante evt nye.

Gjøres ved dugnad? Allservice?

Sak 8

Leie 2-3 containere

Forslag fremmet av:

Marte Johanson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet hadde dugnad på høsten. Fremdeles mye avfall på loftet. Det holder ikke med 1 container.

Forslag til vedtak

Bestille 2-3 containere til ny dugnad på vår/høst.

Sak 9

Merking av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Marte Johanson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har totalt 24 parkeringsplasser. Det er flere beboere som har 2 biler og som bruker mer parkeringsplasser. I tillegg er det beboere i Heimdalsveien 7 som bruker våres plasser. Det er dårlig merking.

Forslag til vedtak

- Merking av parkeringsplasser + feks skrive «5» på plassene
- Få et skilt som adskiller parkeringsplassene til 5 og 7 blokka.

Sak 10

Husdyr

Forslag fremmet av:

Marte Johanson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillatelse til rolige husdyr. F.eks inne katt.

Beboere må selv ta ansvar til å rydde trappeoppgangene om hund.

Forslag til vedtak

Foreslår at reglene i blokka endres til tillatelse til rolige husdyr

Sak 11

Vinduer mot hagen

Forslag fremmet av:

Marte Johanson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere vinduer som er punktert/ikke isolert/lekker vann inn.

Dette er ikke optimalt. Kan gi mer skader

Forslag til vedtak

Beboere som har ødelagte vinduer bør få skiftes disse ut snarest på sameiet sin bekostning og ikke beboer selv.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøte

Valg av 1 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Velges i årsmøte

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Velges i års møte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
 - Velges i årsmøte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cynthia Nielsen	Heimdalsveien 5 B
Styremedlem	Mathilde Åsnes	Heimdalsveien 5 A
Styremedlem	Andreas Svensen	Heimdalsveien 5 B
Varamedlem	Marte Johanson	Heimdalsveien 5 C
Varamedlem	Helene Kittelsen Wathne	Heimdalsveien 5 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post heimdalsvn5@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Heimdalsveien 5

Sameiet består av 24 seksjoner.

S/E Heimdalsveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984928769, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 947

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

S/E Heimdalsveien 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

2023:

2 forsikringssaker. Oppstart rehabilitering rør, oppgradert det elektriske systemet. Renset takrenner. Dugnad for vårrengjøring av loft/ute. Vindussaker opprettet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader i forbindelse med rør/våtrom-prosjekt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rør/våtrom-prosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt lån i forbindelse med rør/våtrom-prosjekt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 597 596.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Heimdalsveien 5.

Lån

S/E Heimdalsveien 5 har lån i DNB.

DNB, annuitetslån med månedlig kvartalsvis forfall, 80 terminer gjenstår.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettetert med 6% økning i 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Heimdalsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heimdalsveien 5 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. An rapport med årsregnskap.pdf 2 av 22



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET HEIMDALSV E I E N 5
ORG.NR. 984 928 769, KUNDENR. 1535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 044 000	864 000	864 000	1 296 000
Andre inntekter	3	7 200 000	188 307	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 244 000	1 052 307	864 000	1 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 024	-9 030	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-10 928	-10 928	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-5 500	-7 900
Forretningsførerhonorar		-50 980	-49 010	-51 500	-54 100
Konsulenthonorar	7	-217 702	-166 703	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-13 712 078	-114 991	-211 200	-240 000
Forsikringer		-137 306	-69 453	-143 700	-151 000
Energi/fyring		-48 689	-22 027	-25 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 310	-57 309	-58 000	-57 312
Andre driftskostnader	9	-20 062	-18 909	-53 000	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 335 578	-585 484	-636 360	-660 772
DRIFTSRESULTAT		-6 091 578	466 823	227 640	635 228
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 292	6 143	0	0
Finanskostnader	11	-302 976	-33 488	-34 000	-474 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 684	-27 345	-34 000	-474 000
ÅRSRESULTAT		-6 354 261	439 478	193 640	161 228
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	439 478		
Fra opptjent egenkapital		-1 040 310	0		
Udekket tap		-5 313 951	0		



SAMEIET HEIMDALSVEIEN 5
ORG.NR. 984 928 769, KUNDENR. 1535

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	157 548	168 476
SUM ANLEGGSMIDLER		157 548	168 476
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 847	0
Driftskonto OBOS-banken		1 223 993	1 087 882
Skattetrekkskonto OBOS-banken		670	0
Sparekonto OBOS-banken		530 459	516 495
SUM OMLØPSMIDLER		1 759 969	1 604 377
SUM EIENDELER		1 917 517	1 772 853
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 040 310
Udekket tap	13	-5 313 951	0
SUM EGENKAPITAL		-5 313 951	1 040 310
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 069 095	614 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 069 095	614 526
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 500	12 000
Leverandørgjeld		36 470	20 730
Skyldige offentlige avgifter	15	1 234	0
Påløpte renter		67 472	210
Påløpte avdrag		34 696	0
Annen kortsiktig gjeld		0	85 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 373	118 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 917 517	1 772 853
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 01.03.2024



Styret i Sameiet Heimdalsveien 5

Cynthia Nielsen /s/

Mathilde Åsnes /s/

Andreas Svensen /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 044 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 044 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving til rehabiliteringsprosjekt	7 200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	7 200 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-4 000
Arbeidsgiveravgift	-9 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 024

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.



NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-202 931
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 770
SUM KONSULENTHONORAR	-217 702

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-979 453
Andre arbeider, Techem, Stavanger Kommune	-44 225
Andre kostnader, refusjon sparebad	-58 169
Hovedentreprenør I, Sans Bygg	-10 903 439
Hovedentreprenør II, Nordis Energikontroll	-1 586 539
Offentlige tilskudd, Enova	19 200
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 552 625
Drift/vedlikehold bygninger	-34 936
Drift/vedlikehold VVS	-60 419
Drift/vedlikehold elektro	-3 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 976
Erstatning v/vannskader	-40 000
Kostnader dugnader	-2 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 712 078

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 150
Andre fremmede tjenester	-14 060
Andre kontorkostnader	-129
Bank- og kortgebyr	-2 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 062

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26 016
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 964
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	312
SUM FINANSINNTEKTER	40 292

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-285 329
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 647
SUM FINANSKOSTNADER	-302 976

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2018	218 563	
Avskrevet tidligere	-50 087	
Avskrevet i år	-10 928	
		157 548
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		157 548

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER		-10 928
-------------------------------	--	----------------

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.07.23 var 6,9 %. Løpetiden var 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 133 094	
Nedbetalt tidligere	518 568	
Nedbetalt i år	614 526	
		0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.23 var 6,42%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 200 000	
Nedbetalt i år	130 905	
		-7 069 095

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 069 095
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-670
Skyldig arbeidsgiveravgift		-564
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-1 234

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596779. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Vann- og avløpsrør	Utskiftning av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, konvertering til felles varmtvann med etablering av felles beredersentral.
-------------	--------------------	--

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 1535 Selskapsnavn: S/E Heimdalsveien 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEIMDALSVeien 5

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Generelt

Seksjonseiere i Sameiet Heimdalsveien 5 plikter å følge disse ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av eiers forpliktelser overfor eierseksjonssameiet som boligen ligger i.

Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven, og eierseksjonssameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre og gjentatte brudd på disse ordensreglene.

Mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet kan føre til pålegg om å rette opp forholdet innen en bestemt frist eller at sameiet retter opp forholdet for seksjonseierens regning, og i ytterste konsekvens føre til tvangssalg av seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for leietakeres mislighold.

§ 2 Adkomst

Ytterdører og kjellerdører må alltid holdes låst. Ukjente skal aldri slippes inn uten at disse holdes under oppsikt av en seksjonseier.

Bytte av lås og rekvisisjon av ekstra nøkler til inngangsdør i leilighet må alltid bestilles gjennom eierseksjonssameiets forretningsfører. Det er forbudt å installere låser som ikke tilhører det låssystem som er installert i boligene.

Det er viktig at ingen merker nøkler med boligsameiets adresse. Dersom nøkler blir mistet og disse er registrert med navn eller adresse som kan spores til sameiet, må hovedlåser byttes ut. Dette blir en kostnad som sameieren må ta på egen regning.

§ 3 Ro

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik. Selv på dagtid skal en vise hensyn til sameiere med tanke på hvor høyt en spiller musikk og varighet. Ta også hensyn til at barn

legger seg tidligere enn voksne. Bygningsmassen er av eldre karakter noe som gjør at det er lytt mellom seksjonene.

Støyende arbeider som banking og boring ifm oppussing, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1200 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn-og helligdager.

Påse at barn ikke leker eller støyer i trappeoppgang, kjeller og loft.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen, reparasjoner som medfører boring, sliping, saging etc, bør naboene varsles på forhånd. Selv om det er gitt varsel, må det tas hensyn til naboene.

Dette må følges for å opprettholde god trivsel og et godt bomiljø.

§ 4 Bruk av balkongene

Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger slik at det er til sjananse for øvrige beboere

Ved grilling må det tas hensyn til naboene. På grunn av brannfare og økt røykutvikling må kullgrillere ikke benyttes. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

Ved røyking på balkong må sneiper kastes i egnet beholder og ikke over rekkverk da dette både kan medføre sjananse for andre og brannfare.

Innvendig vask av balkongen skal foretas i følgende uker:

4 og 3 etg vasker 3 uke i April

2 og 1 etg vasker 4 uke i April.

§ 5 Vindseil

Vindseil på balkongene skal kun benyttes mellom 01.05 til 01.10.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt med husdyr under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyreforhold. Signert erklæring om dyreforhold vedlegges. Avtale finner du inne på vibbo.

Avtalen skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret.

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

§ 7 Avfall

Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containere om de er fulle. Da plikter beboer/sameier å enten oppbevare søppelet på en hygienisk måte til containerne er tømt eller frakte søppelet bort selv. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende skal ikke kastes i containere men beboer plikter å frakte dette bort selv. Husk å kildesortere og kast restavfall, organisk og papir i rettmessig container.

§ 8 Fellesarealer og fasader

Det må ikke røykes i innendørs fellesareal eller i kjelleren. Sneiper og lignende må ikke kastes i sameienes fellesarealer.

Det er forbudt å sette fra seg søppel, avfall og private gjenstander på fellesareal. Hver oppgang har ansvar for å holde inngangspartiet fint og ryddig for søppel ol. Fellesareal ute har vi alle sameiere et felles ansvar for å holde ryddig. Vær grei å plukk med deg søppel hvis en går forbi noe og kast det i søppelcontainerene.

Barnevogner, sykler og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser i kjeller.

Slikt utstyr må ikke plasseres i oppgang eller korridor der disse kan hindre frie rømningsveier eller være til sjenanse for andre beboere.

Sykler skal ikke oppbevares utenfor blokken. Kun på anviste plasser i kjeller.

Det er forbud mot private arrangement på fellesområdene uten styrets samtykke. Det er forbud mot all oppskyting av fyrverkeri fra boligens balkonger.

Hovedinngangene til kjelleren ved hver ende av blokken skal benyttes for å ta inn og ut større gjenstander. Dørene fra oppgangene og ned til kjeller skal ikke benyttes. Dette for å forhindre skader på dører og oppganger.

Tiltak som innebærer fasadeendringer, må tas opp med styrene i sameiene, i tillegg til at tillatelse fra offentlige myndigheter innhentes. Det tillates ikke satt opp parabolantenne eller andre antenner uten styrets samtykke.

§ 9 Parkering

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser i Heimdalsveien. Det er forbudt å parkere inne på fellesområdet. Det er kun tillatt med nødvendig syke og varetransport.

§ 10 Renhold

Seksjonseierne skal vaske trappene etter tur hver uke.

§ 11 Fremleie

Fremleie av lengre varighet enn ett år er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Sameier må søke styret hvert år om fremleie, innvilget søknad fra styret har varighet på maks et år (1år). Ved fremleie skal sameier gi styret straks skriftlig melding om fra hvilken dato framleiet skal starte, oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.

§ 12 Endring av Husordensreglene

Husordensreglene kan endres på sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameienes vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Dato og sted: Stavanger, 12/4-2024

Sameiet Heimdalsveien 5

Vedtekter Sameiet Heimdalsveien 5

i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

Vedtatt på årsmøte 14.05.20

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Heimdalsveien 5 består av 24 boligseksjoner. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 17 bnr. 974 i Stavanger kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistret med organisasjonsnummer: 984 928 769

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Oppsetting av reklameskilt er søknadspliktig etter plan-og bygningsloven og skal tas opp i styret. Dersom det er uenighet i styret skal sameiermøtet behandle saken.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2.5 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes (BRA) areal.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp , bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i

avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

Stavanger,14.05.20

Sameiet Heimdalsveien 5

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Heimdalsveien 5C, 4018 STAVANGER

Gnr/Bnr: 17/947/0/6

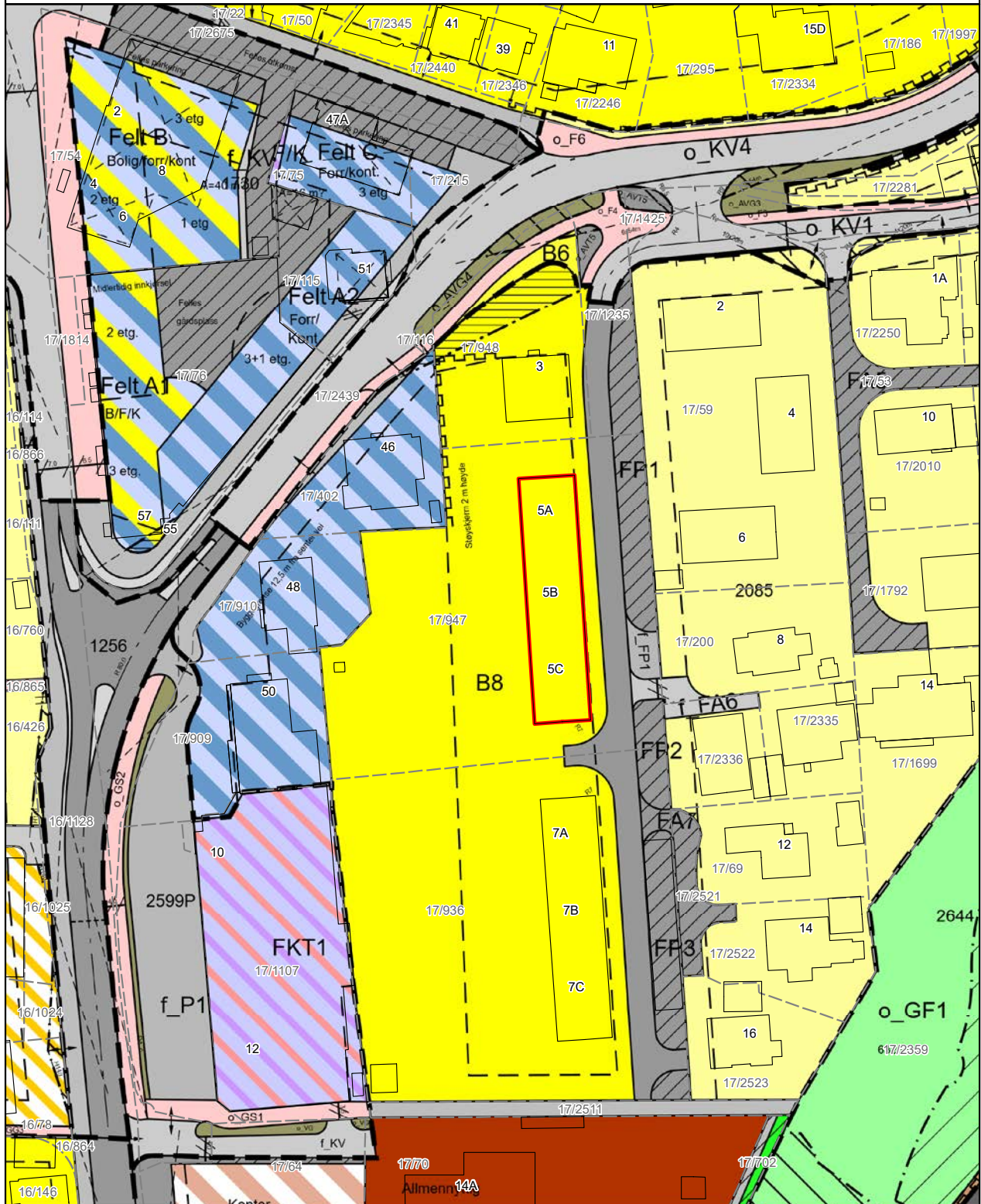
Dato: 2025-03-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2085

Ikrafttredelsesdato: 22.9.2008

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
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	
Kombinererte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinererte 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	
Frionråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinererte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
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	
Låsettingsplasser	
Gytelefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	<u>(PlanId)</u>
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for porselengler
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjo og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjo)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / siviltforsvar
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjo
- Frisiktsoner ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjo og vassdrag
- Klimaveronsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grontareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNØYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennnyttig
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornøysesgrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsoner
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøysesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsbestemmelser for
**plan 2085, området ved Hinnavågen og del av Boganesveien.
Hinna bydel**

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 22.09.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 15.07.2022	Endret § 10.1, f_FA6	pbl § 12-14

§1. Formål

Formålet med planen er å regulere området i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunedelplan til bolig, kontor og næring, tilrettelegge for g/s-trafikk langs Rv 44 og til fremtidige underganger under Rv 44 og jernbanen, samt sikre arealer for kollektivtrafikken.

§2. Krav til søknad om byggetillatelse

Før rammetillatelse gis skal det for areal regulert til jernbaneformål, forretning/kontor og kontor/industri N1, N2 og N3 eller annet byggeområde K1 og K2, foreligge utomhusplan som skal godkjennes av Kultur og byutvikling. Denne skal vise:

- plassering av bygg
- bruk og utforming av utearealene med materialbruk, møblering, belysning med mer.
- plassering og utforming av p-anlegg på bakken
- varemottak med tilhørende manøvreringsareal som skal håndteres på egen tomt
- beplantning

§3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrensen fra senter nærmeste jernbanespor til bygning er minimum 15 m.

3.2 Det skal ved utforming og valg av materialbruk, ved utbygging og ved bruk av området legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Tiltakshaver plikter å vurdere og undersøke om det er forurenset grunn i området. I tilfelle skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltak gjennomføres.

3.3 Utearealene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.4 Ved detaljplanlegging må det tas hensyn til brannvesenets behov mht. veibredde, oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv.

3.5 Der ikke annet er vist, er byggegrensen 4 m fra eiendomsgrensen/formåls grensen. Dette gjelder ikke N1, N2 og N3 hvor byggegrense er sammenfallende med formåls grensen.

3.6 Mellom jernbaneareal og park-, lek-, vei- og boligareal skal det settes opp min. 1,8 meter høyt flettverksgjerde som sikkerhetsgjerde mot jernbanen.

3.7 Støy

Anbefalte støygrenser gitt i kapittel 3.1 i ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen” T-1442 for vei (55 Lden for uteplass) skal legges til grunn for gjennomføringen av nødvendige støytiltak.

Det skal settes opp støyskjermer som vist på planen. For gnr. 16 bnr. 241, Ordfører Tveteraas gate 1. skal det settes opp lokal skjerm mot uteplass og fasadetiltak etter behov. Støyskjermer skal gis en tiltalende utforming, med høyde i forhold til senter vei som vist på planen. Det skal lages detaljplan for utforming av støyskjermingen som skal godkjennes av Stavanger kommune.

Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at overstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før brukstillatelse gis.

§ 4 Rekkefølgekrav

Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor N1, N2 og N3 skal regulert atkomst fra Rv 44 og tilstøtende fortau samt felles veier til og langs tomten være sikret etablert. Mindre påbygg kan tillates før kravet iverksettes fullt ut.

Felles atkomstvei FA11 skal stenges mot Rv 44 når forbindelse mot rundkjøring i Sara Berges gate er etablert.

Før RV44 kan utvides med flere kjørefelt må det gjennomføres nye støyvurderinger. Nødvendige støyskjermingstiltak må gjennomføres før utvidelse av veien tas i bruk.

§5. Byggeområder

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse Felt B1, B4, B5, B6 og B7

Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer i 1 etasje. Gesimshøyden for 2 etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9,5 m. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

Maksimalt bebygd areal %-BYA kan være inntil 25% av tomtens areal inklusiv garasje. Over to naboeiendommer kan oppføres vertikaldelt bolig i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget dersom %-BYA ikke overskrider 30 % av arealet til de enkelte tomtene. Parkering regnes ikke med i %-BYA.

Det tillates ikke ytterligere deling av eksisterende boligtomter enn det som fremgår av planen.

Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Takform og takhelling samt hustype skal være ensartet i samme kvartal eller gateflukt. Takoppbygg tillates oppført maksimalt på 1/3 av takflatens lengde. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Garasjer skal plasseres i forhold til bolighus og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning, eventuelt bygges sammen med bolighuset. Garasjer med grunnflate ikke over 35 m² kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjørselsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Plassering av garasje skal anmeldes sammen med bolighuset. Enkeltgarasje skal ha maks. 3,5 m mønehøyde målt fra ferdig golv. Dobbeltgarasje skal ha maks. 4 m mønehøyde målt fra ferdig golv.

Innhegning mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt.

5.2 Konsentrert småhusbebyggelse. Felt B2-B3

Feltet anses ferdig utbygd og ytterligere påbygg eller tilbygg tillates ikke. Riving og oppbygging av hus tillates innenfor samme utnyttelse og høyder som i dag. Dersom deler av husrekke må bygges opp på ny skal denne tilpasses de øvrige hus i rekka.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse. Felt B9 B10 og B11

I området tillates rekkehus. Feltet anses ferdig utbygd og ytterligere påbygg eller tilbygg tillates ikke. Bebyggelsen skal være som vist på planen. Planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelse, garasjer boder m.m., samt for eventuelle framtidige om- og påbygginger.

Bolighusene skal utføres med etasje- og leilighetsskiller i brannfast materiale. Vegg nærmere nabogrense enn 4 m skal utføres som brannvegg. Vegg nærmere nabohus enn 8 m skal utføres som min. B-30 brannvegg. Fasader skal kles med trepanel.

Bygningene skal ha valmtak med maksimal gesimshøyde på 6 m og en mønehøyde ikke over 10 m. Det tillates 2 takoppbygg på hver side av bygningen og ett takoppbygg på gavlsiden. Takene tekkes med takstein.

Soverom skal fortrinnsvis ikke legges mot jernbanen. I tillegg til støyskjerm mot jernbanen skal fasade/rekkverk mot jernbanen utføres som lydvegg/støyskjerm og ferdigstilles samtidig med boligene.

Garasjeanlegget mot Rv. 44 skal fungere som støyskjerm. Garasjene skal ha saltak som tekkes med takstein.

5.4 Blokkbebyggelse B8

Maksimal gesimshøyde er 10 m for 3-etasjes bygg og 13 m for 4-etasjes bygg. Maksimal mønehøyde er 12 m for 3-etasjes bygg og 16 m for 4-etasjes bygg.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 15 %. Parkering på bakken regnes ikke med i %-BYA.

Parkering skal anordnes i felles parkeringsanlegg langs Heimdalsveien eller under bygg.

5.5 Allmenntilgjengelig formål, forsamlingshus og barnehage

Området kan benyttes til forsamlingslokale med tilhørende kontorer og barnehage. Maksimal tillatt bebygd areal %-BYA = 35 %. Parkering på bakken regnes ikke med i %-BYA. Maksimal mønehøyde er 10 m over planert terreng. Arealet avsatt til barnehage skal være 6 ganger lokalenes bruttoareal. Minst halvparten av dette skal kunne brukes til lek.

5.6 Forretning/kontor

Bebyggelsen kan innredes til forretninger med lager, kontorer, spisested, service og mindre verksteder som det faste utvalg for plansaker mener ikke medfører ulempe for naboene.

Det tillates maksimalt 1000 m² detaljhandel. For øvrig tillates plasskrevende varer.

Det tillates boliger i 2. etasje forutsatt at det er mulig å støyskjerm boligene og egnet uteareal iht. krav gitt i § 3. Areal i underetasje skal brukes til felles parkering for boligene og kontorvirksomheten. På tak skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal for boligene på min 150 m² i tillegg til egen balkong eller uteplass.

Bygg tillates oppført innenfor byggegrensen. Maks mønehøyde er 10 m over planert terreng.

All varelevering og avfallshåndtering skal foregå innendørs. All manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje på egen tomt. Det tillates maks. 1 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal BRA.

5.7 Kontor/lettere industri, N1 og N2

I næringsarealene tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, men også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet. Utover dette tillates servicefunksjoner og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid. Lager i tilknytning til lettere industrivirksomhet tillates. Mindre forretningsvirksomhet/salg som følge av virksomheten tillates.

Byggehøyde er maks 15 meter eksklusiv heis og ventilasjonsinstallasjoner. Anlegg over taket skal ikke dekke mer enn 20 % av takets areal. Full utnyttelse av byggehøydene forutsetter flatt tak. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen.

Maksimalt tillatt bruksareal for N1 er lik 10900m².

Maksimalt tillatt bruksareal for N2 er lik 6000 m².

Parkeringsetasjer under terreng skal ikke regnes med i bruksarealet der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 m. Der avstanden er lik eller mellom 0,5 og 1,5 m, skal parkeringsetasjer regnes med 50%.

Dersom deler av byggeområdet bygges ut som delprosjekter skal maksimalt tillatt bruksareal samsvare med delområdets andel av byggeområdet.

Fasadene skal brytes opp i horisontalt og vertikalt slik at en ikke får lange monotone vegger mot Boganesveien.

Bygninger skal tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme.

Varelevering og tilstrekkelig manøvreringsareal skal håndteres på egen tomt. Parkeringskravet er maks 1 p-plass pr 100m² bruksareal. Det skal anlegges minimum en sykkelparkeringsplass per 100 m² bruksareal.

Eksisterende nettstasjon på gnr/bnr 17/136 skal beholdes integrert i bebyggelsen, men kan flyttes som følge av nybygg. Eksisterende nettstasjon på gnr/bnr 17/997 skal flyttes til anvist sted på plankartet, eller integreres i ny bebyggelse innenfor eiendommen.

5.8 Kontor/industri/bensinstasjon N3

Bestemmelsene til formålet kontor/industri gjelder også her. I tillegg tillates det etablert bensinstasjon innenfor området.

Maksimalt tillatt bruksareal for N3 er lik 5000m².

Innen felt N3 skal det kunne bygges en nettstasjon. Nettstasjonen skal ha direkte atkomst fra bakkenivå og tilfredstillende ventilasjonsforhold.

5.9 Annet kombinert formål K1

Området K1 kan benyttes til kontorer, service, barnehage, forsamlingslokale og parkeringsanlegg. Det tillates boliger i 2.etasje forutsatt at det er mulig å støyskjerme boligene og egnet uteareal iht. krav gitt i § 3.

Areal i underetasje skal brukes til felles parkering for boligene og kontorvirksomheten. Dersom det ikke kan fremskaffes egnet uteareal på bakken skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på tak på min 150 m² i tillegg til egen balkong eller uteplass.

Areal i underetasje skal brukes til felles parkering for boligene og kontorvirksomheten. Maksimal tillatt bebygd areal BYA = 40 %. Maksimal mønehøyde er 10 m over planert terreng.

5.10 Annet kombinert formål K2

Innenfor arealet K2 tillates garasjeanlegg og parkering. Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 50 %. Parkering på bakken regnes ikke med i %-BYA. Maks mønehøyde er 4 m over planert terreng. Inntil arealet blir bebygget skal arealet opparbeides som park. Innenfor arealet tillates anlagt miljøstasjon for oppsamling av avfall som skal gjenvinnes.

5.11 Offentlig bebyggelse

Arealet kan brukes til offentlig bebyggelse, skole, barnehage, parkering og garasjeanlegg. Maksimal mønehøyde er 8 m over planert terreng. Innenfor arealet tillates anlagt miljøstasjon for oppsamling av avfall som skal gjenvinnes.

§6 Offentlige trafikkområder

Veianlegget skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av veimyndigheten (kommunen/statens vegvesen). Kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren skal følges ved bygging av kommunal vei.

G/s-trase/ramper til undergang innenfor areal regulert til annen veigrunn kan endres innenfor trafikkarealet som følge av detaljplan godkjent av veimyndighetene uten krav om reguleringsendring.

De offentlige trafikkområdene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

Offentlig trafikkformål jernbane skal nyttes til stopp for fremtidig bybane, perrong, adkomstvei og parkering for bil og sykkel. Bygg som er nødvendige for jernbanedriften, kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde. Holdeplassen skal utformes med sikte på å gi publikum lett orientering, god atkomst og fremkommelighet for alle brukergrupper. Det skal etableres gangforbindelse mellom parkområdet sør for jernbaneholdeplassen og til Hinnavågen nord. Utomhusplan/opparbeidelsesplan for stoppestedet skal godkjennes av Stavanger kommune før anleggsarbeidene med disse igangsettes.

Underganger/gang- og sykkelveier

Undergangene skal ha en bredde på 5 meter og inneha belysning slik at den virker åpen og trygg.

Frihøyden i undergangen skal minimum være 2.75 meter. Stigningsgraden for rampene ned mot undergangene skal være i tråd med Håndbok 233, Sykkelhåndboken. Sykkelhåndboken angir max stigning 10% ved lengder mindre enn 35 meter. Det skal opparbeides fortau for gående gjennom undergangene.

Bepantningen rundt undergangene skal ikke være til hinder for en åpen, trygg og godt belyst undergang.

Undergangene skal ha en belysning som ikke virker blendende for synshemmede.

Frisikt mellom rampene og den gjennomgående gang- og sykkelvegen skal være 10 meter x 10 meter.

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

Undergangene skal ha påmalte midtlinjer mellom sykkelfeltene for å skille sykkelretningene. Gang- og sykkelvegen skal ha en påmalt skillelinje mellom gående og syklende.

§7 Friområder

Kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Endelig plassering av gang- og sykkelveier og turveier gjennom friområdet fastsettes i egen opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

Verdifulle trær og vegetasjonen som vil kunne sikre biologisk mangfold skal beholdes.

§8 Fareområder

Plassering av nettstasjon er angitt på plankartet eller omtalt under § 5.7.

Eksisterende VA-anlegg, overløp er vist på plankartet innenfor område reguler til friområde park. Atkomst skal skje via turvei.

§9 Spesialområder

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende vegbanene.

§10 Fellesområder.

10.1 Felles avkjørsel

FA1 er felles for gnr/bnr 17/2288, 17/2289, 17/2290, 17/1931 og 17/2033

FA2 er felles for gnr/bnr 17/2042, 17/2043, 17/2044 og 17/2045

FA3 er felles for gnr/bnr 17/1932, 17/1886, 17/77, 17/1884, 17/1868, 17/1808, 17/2621

Del av FA3 gnr17 bnr 2620 er felles for 17/2621 og 17/1808

FA4 er felles for gnr/bnr 17/26, 17/1590, 17/45 og 17/2546

FA5 er felles for gnr/bnr 17/2009, 17/2010, 17/1792 og 17/1699

f_FA6 er felles for gnr/bnr 17/200, 17/2335, 17/2336

FA7 er felles for gnr/bnr 17/69, 17/2522 og 17/2523

FA8 er felles for gnr/bnr 17/64 og 17/70

FA9 er felles for gnr/bnr 17/137, 17/151, 17/1824, 17/1515, 17/707 og 17/1454

Atkomst til eiendommene 17/208 og 17/1573 kan skje over parkeringsplassen på eiendommen 17/702.

FA10 er felles for gnr/bnr 17/997, 17/136, 17/338, 17/339, 17/340,16/109 og 16/33(utenfor planområdet i sør).

Før arbeid med felles avkjørsel for N1, N2 og N3, FA10 påbegynnes skal avklaring på infrastruktur for energiforsyning dokumenteres avklart.

10.2 Felles lek

FL1 er felles for B10, B11 og B12.

10.3 Felles grøntareal

FG1 er felles for B2 og B3. Arealet kan brukes til felles lek og uteoppholds plass.

Fellesarealene FG2 og FG3 inkl. skjerm mot sør og avgrensning mellom privat og felles uteareal skal opparbeides og beplantes iht. godkjent utendørsplan. Det skal anlegges støyvoll/-skjerm mot jernbanen og atkomstvei (Hinnatunet) som vist på plankartet. Skjermen skal ha en høyde på min. 1,5 m over jernbanelinjen. Skråningen mot atkomstvei Hinnatunet skal beplantes. Skjerm mot atkomstvei mot sør skal ha en høyde på min. 2,3 m.

10.4 Annet fellesareal

Arealet skal være en sikkerhetssone mot jernbanen. Det skal settes opp sikringskosntruksjon som fastmonterte betongelementer med 1,8 m høyt flettverksgjerde oppå eller tilsvarende etter plan godkjent av jernbaneverket.



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Heimdalsveien 5C
4018 STAVANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge**Oppdragsnummer:****Telefon:** 932 11 920
E-post: joveig.junge@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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre