



aktiv.

Grasholmstubben 1, 4077 HUNDVÅG

**Flott endeilighet med luftig
plassering og attraktiv
beliggenhet - Gode solforhold -
Heis & parkering i anlegg.**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 2 414,-
Selger: Stine Årstad Jacobsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 54/57 kvm
Tomtstr.: 3690 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 941
Snr. 46
Oppdragsnr.: 1413260019

Flott endeilighet med luftig plassering og attraktiv beliggenhet - Svært gode solforhold

Velkommen til en attraktiv leilighet på idylliske Grasholmen, med maritim og flott beliggenhet. Dette er en meget fin, velholdt og lettstelt endeilighet med god planløsning. Store gode rom og store vindusflater gjør leiligheten behagelig å være i.

Leilighetens balkong vender mot vest og byr på svært gode solforhold. Her er det fritt utsyn over fellesarealene. Umiddelbar nærhet til brygge og sjø, småbåthavner og friområder. Trivelige uteplasser med benker og bord langs sjø- og bryggekannten. Et godt etablert bomiljø i maritime omgivelser.

Innhold: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Sportsbod og parkering i lukket anlegg.

Leiligheten kan flyttes rett inn i og er klar for snarlig overtagelse hvis ønskelig.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Midlertidig brukstillatelse	61
Grunnkart	62
Reguleringsplan	64
Reguleringsbestemmelser	66
Kommunale opplysninger	69
Formuesverdi	71
Boligopplysninger	72
Vedtekter for sameiet Vestvågen	74
Ordensregler	84
Innkalling til årsmøte 2025	94
Protokoll	114
Diverse tegninger	118
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig.

Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt.

Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke.

Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende.

Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3690 kvm. Fellestomt som er pent opparbeidet av sameie

Beliggenhet

Grasholmstubben 1 har en maritim beliggenhet på de idylliske små øyene Sølyst og Grasholmen, omgitt av sjø på alle kanter. Nabolaget er kjent for sitt trivelige miljø.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som stopper ved Sølyst, kun

6 minutters gange fra eiendommen. Kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnesen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med «trefliser».

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Beslag under det ene vinduet har manglende fall vekk fra karmen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på ca 17mm på tvers av 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.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er krav til enkel tilkomst til bereder. Dette er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak: Gjøre det mulig med enklere tilkomst for bl.a kontroll.

TG3

3. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeår og er originalt utført med vinylbelegg som man kan se i sluken.

Det er lagt fliser over det originale belegget i ettetid.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Svithun elektro, 2024

Beskrivelse: Skiftet termostat bad

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Takstrapport fra 2024.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Har vært noen vannlekkasjer i blokken, disse er utbedret og leiligheten har ikke vært berørt. Sameiet har godt tilbud på vannsjekk og skifte av varmtvannsbereder, som jeg dessverre ikke har rukket å benytte meg av.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Velkommen til en attraktiv leilighet på idylliske Grasholmen, med maritim og flott beliggenhet. Dette er en meget fin, velholdt og lettstelt endeleilighet med god planløsning. Store gode rom og store vindusflater gjør leiligheten behagelig å være i.

Leilighetens balkong vender mot vest og byr på svært gode solforhold. Her er det fritt utsyn over fellesarealene.

Umiddelbar nærhet til brygge og sjø, småbåthavner og friområder. Trivelige uteplasser med benker og bord langs sjø- og bryggekannten. Et godt etablert bomiljø i maritime omgivelser.

Innhold: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Sportsbod og parkering i lukket anlegg.

Leiligheten kan flyttes rett inn i og er klar for snarlig overtagelse hvis ønskelig.

Velkommen til visning!

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er mekanisk avtrekk. Hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer medfølger i handelen.

Bad

Badet er fra byggeår. Det er lagt fliser over det originale vinylbelegget. Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke bak toalett uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør er bygget inne i vegg. Etablert stakeluke er ikke lokalisert.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.
- Varmtvannstank: Berederen er bygget inne i et kjøkkenskap.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Byttet termostat på badet

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Reparasjon og vedlikehold bygninger
- Reparasjon og vedlikehold uteområde
- Bygg & Miljø Gruppen AS, reparasjon lekkasjer

2019:

- El-bil ladeanlegg

2009:

- Avfallscontainere

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for tv via Altibox betales via felleskostnadene.

Parkering

Lukket parkeringsplass i u.etasje. Mulighet for å montere elbillader.

Solforhold

Gode solforhold. Vestvendt balkong

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 5080672

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 497 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 958 835 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

59/3992

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikring, grunnpakke Altibox, vaktmestertjeneste, forretningsførsel m.m.

Fordeles slik:

- Felleskostnader: 1 857 kr i måneden
- Vann/avløp: 140 kr i måneden
- Altibox: 379 kr i måneden
- Inneparkering: 37,5 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 414

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 10 351

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vestvågen

Organisasjonsnummer

985 873 666

Om sameiet

Sameiet består av 57 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51 bnr. 941 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Sameiet disponerer i tillegg De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet er i tillegg forpliktet gjennom vedtekter for garasjeanlegget og reglementet for havnen. Sameiet disponerer 9 plasser av fellesparkeringen, i tillegg til 3 carporter/garasjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (411 117,-)

Årsresultat for 2024: -25 238,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Innhenting av tilbud for strøm til carporter på parkeringsplass.

Innhenting av tilbud for tetting av carport vegger på parkeringsplass.

Innhenting av tilbud på quick fix av vannlekkasje i tak på carport ved bygg 1.

Innhenting av tilbud på bytting av hele taket (carport ved bygg 1).

En rapport med forslag til fremtidig, kortsiktig og langsiktig vedlikehold som nytt styre må ta stilling til.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Vi minner om båndtvang for hunder som gjelder hele året.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og eventuelle fellesområder der seksjonseier har fått en eksklusiv bruksrett. Slike områder skal fremstå ryddige og ordentlige.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ellers slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. I tillegg har seksjonseier også ansvaret for vedlikeholdet av dører og vinduer i egen seksjon, herunder dør til bod, rammer, glass og dørblader. Dette gjelder også utskifting på grunn av slitasje og elde.

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

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å

utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

Varmtvannsberedere må sjekkes jevnlig for rustflekker og lekkasjer når de er over 15 år gamle og de bør skiftes ut når de passerer 20 år.

Seksjonseierne er ansvarlig for at risten over avløpsrennen fra balkongene alltid er åpen og fri for rusk og rask.

Dugnad

Alle seksjonseiere oppfordres til å være med på dugnad for å bidra til et velstelt sameie og for å skape et sosialt bomiljø.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 941, seksjonsnummer 46 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:

1103/51/941/46:

19.07.1990 - Dokumentnr: 10785 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 20.000> uten opptrinnsrett

med prioritet etter 80 % av siste overdragelsessum.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 449 - Erklæring/avtale

STAVANGER KOMMUNE GIS RETT TIL Å HA LIGGENDE OG VEDLIKEHOLDE

LEDNING FOR VANN, OVERVANN OG KLOAKK PÅ D.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2026 - Dokumentnr: 251671 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

19.07.1990 - Dokumentnr: 10785 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/3992

02.04.1991 - Dokumentnr: 4201 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:51 Bnr:959

AREAL 346 M2 GATEGRUNN

04.01.1991 - Dokumentnr: 197 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:631

BRUKSRETT TIL REGULERT PARKERINGSPLASS. BEGRENSET TIL

GJESTEPARKERING.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.10.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.1990.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan GRASHOLMEN (plan-ID 1169), som er en eldre reguleringsplan.

Eiendommen er i henhold til planen regulert til boligbebyggelse.. 22.06.1987

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024, og er avsatt til Boligbebyggelse (3154.03 kvm i område B55 og 31.09 kvm i område B69) og Veg (504.62 kvm i område V4).

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

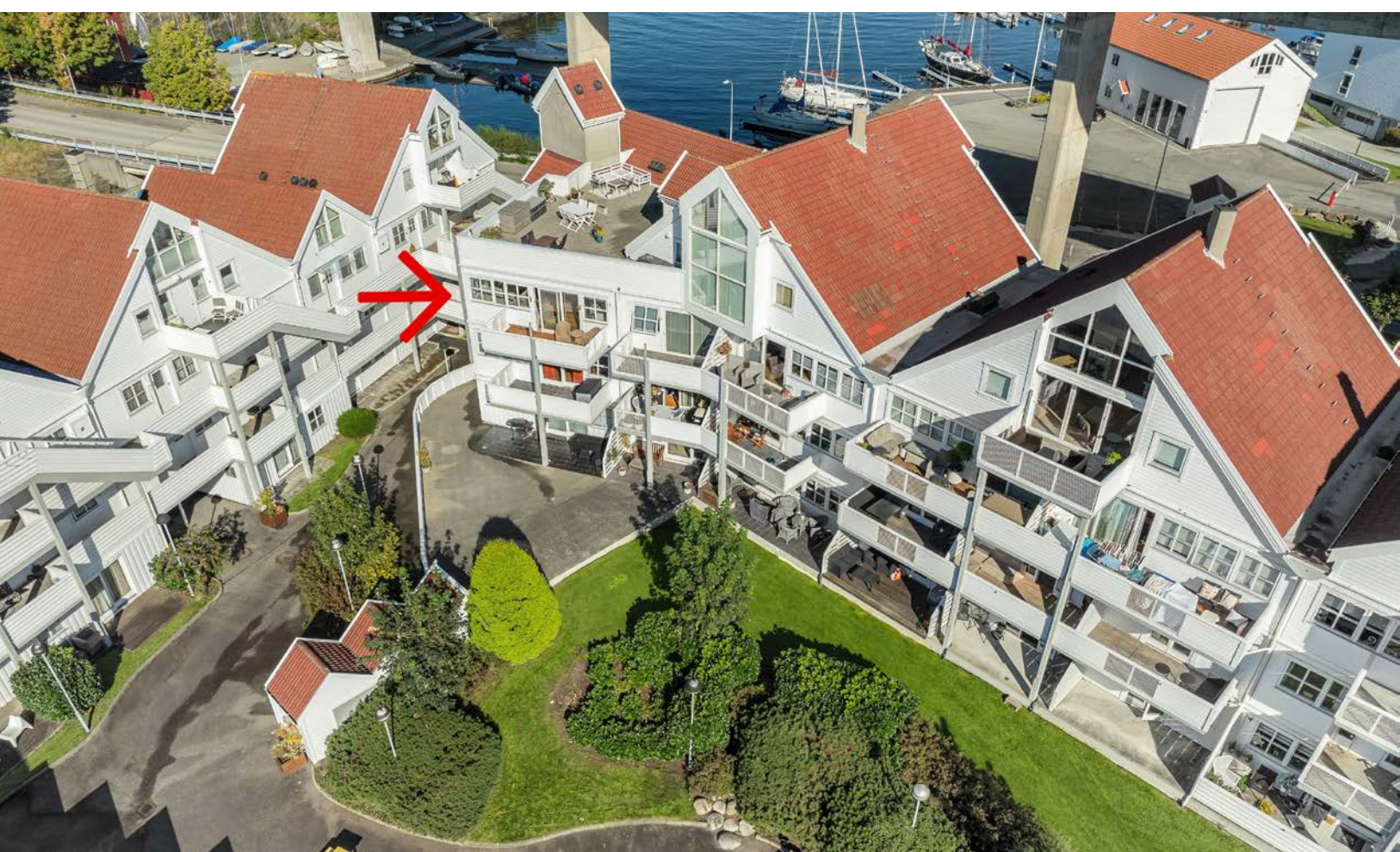
Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

16.03.2026







Flott stue med plass til både spisegruppe og sofagruppe



Store vindusflater gir godt med dagslys inn i leiligheten.







Luftig rom med gode møbleringsmuligheter.



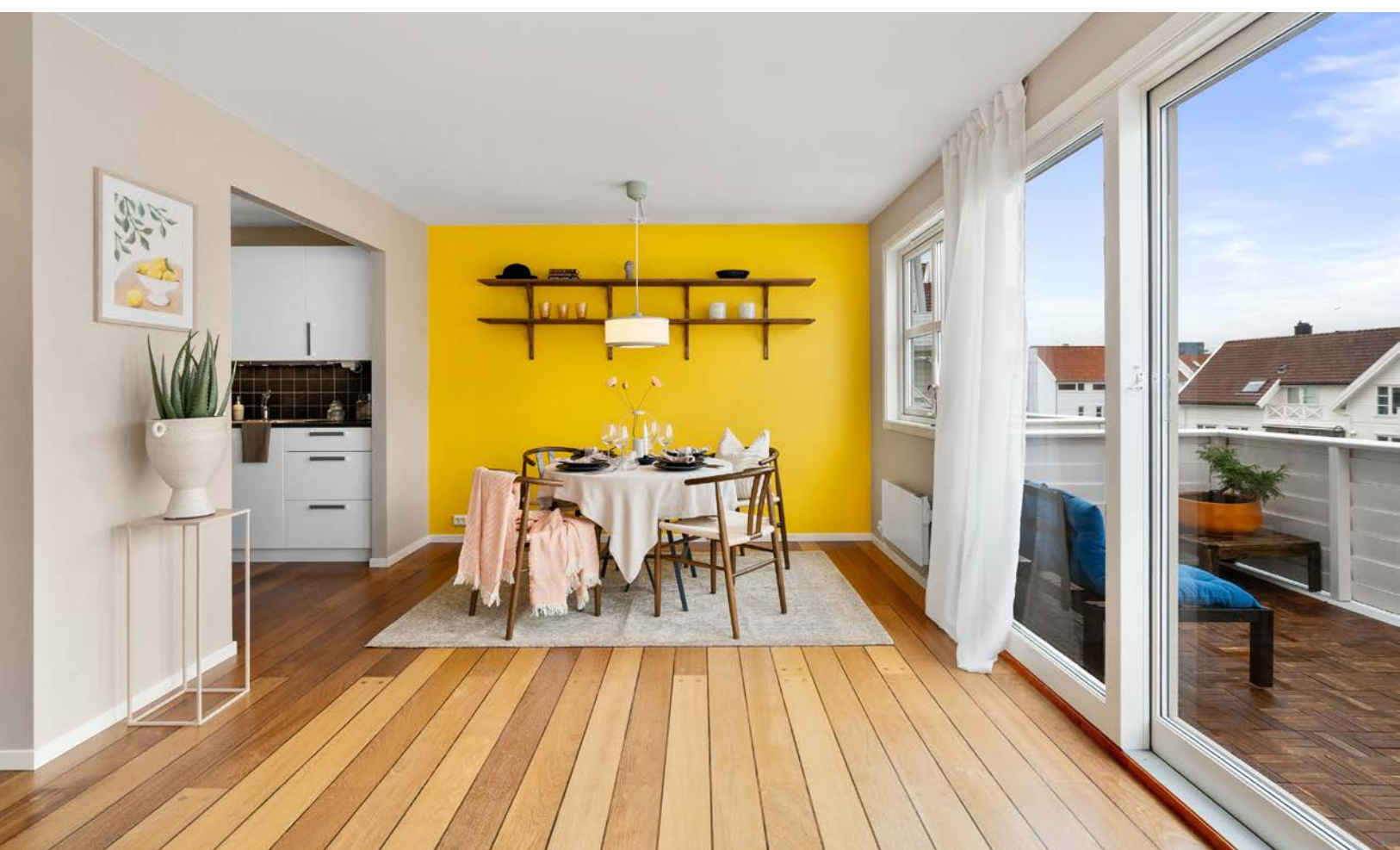
Stue har utgang til solrik balkong

Koselig balkong med god plass til utemøbler og grill.

Perfekt for morgenkaffe og sommerkvelder.







Stue med åpen kjøkkenløsning



Lyst kjøkken med rikelig skap-
og benkeplass.

Delvis skjermet kjøkken med
åpen løsning mot stuen.





Helfiset baderom med lyse vegger og mørkt gulv.



Badet har også opplegg for vaskemaskin/tørketrommel



Servant med skuffer under og tilhørende speilskap over gir godt med oppbevaringsplass.



Romslig og lekkert soverom med rolig atmosfære



Soverommet har en stor skyvedørsgarderobe.

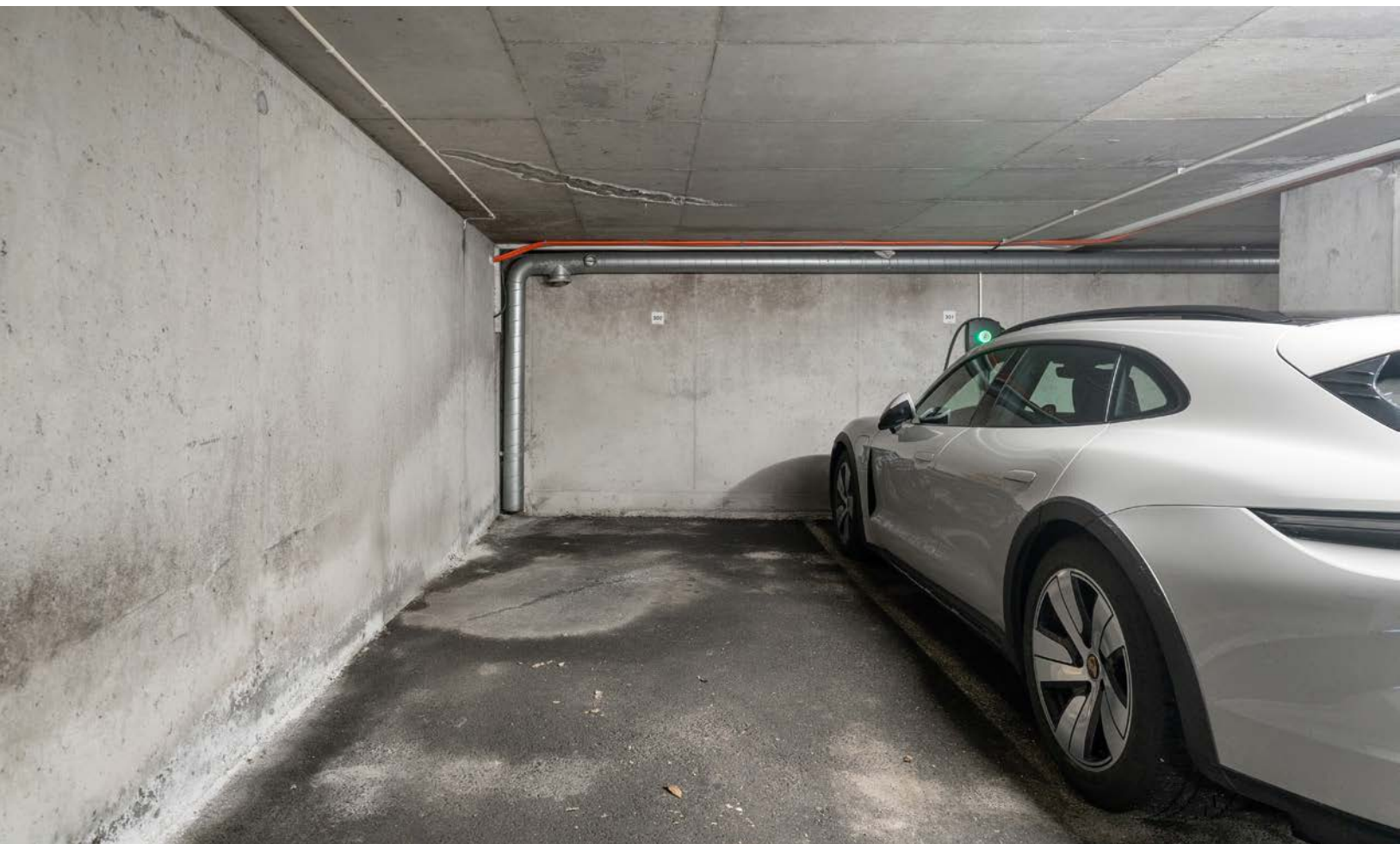


Romslig gang med naturlig
plass til yttertøy og sko.

Praktisk og smakfullt med
mørke fliser på gulvet.



Egen sportsbod og
parkeringsplass i lukket
anlegg.





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Grasholmstubben 1 , 4077 HUNDVÅG

📖 STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 941, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 12301-3688

Eiendomsverdi ref nr: KV2116

Autorisert foretak: Rogaland Takspartner AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand. Badet har redusert levetid.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong med «trefliser».

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke bak toalett uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

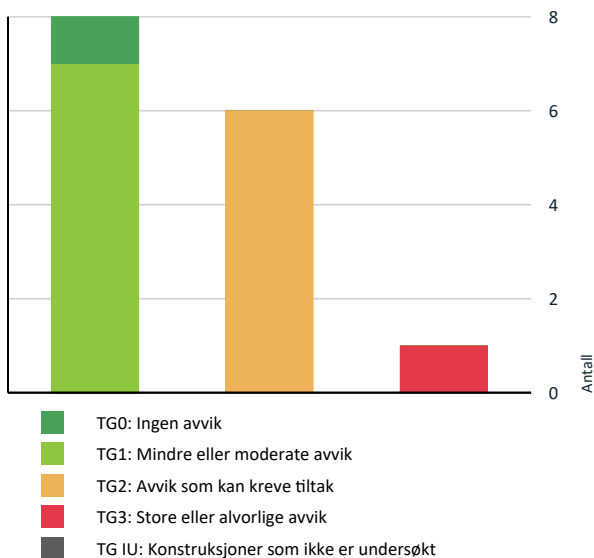
[Gå til side](#)

Leilighet

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

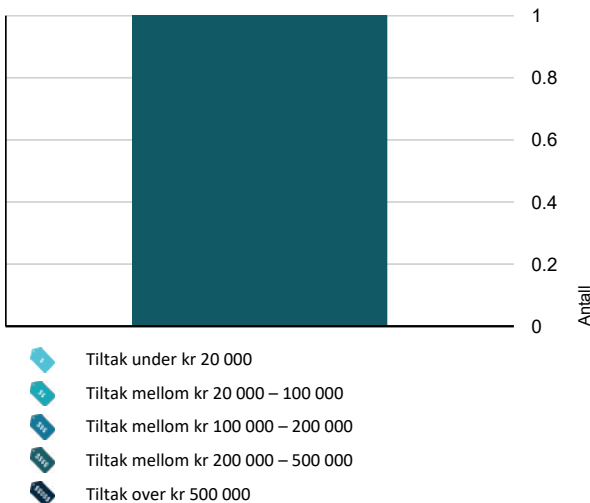
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1990

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under det ene vinduet har manglende fall vekk fra karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med «trefliser».

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

Vedlikeholdsplan er ivarettatt gjennom Flott Randaberg(ref styret i sameiet).

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på ca 17mm på tvers av 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

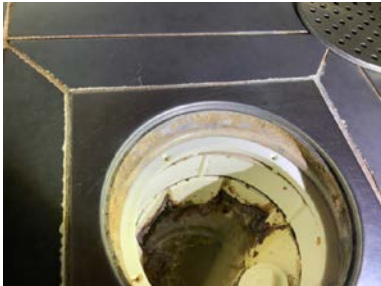
Badet er fra byggeår og er originalt utført med vinylbelegg som man kan se i sluken. Det er lagt fliser over det originale belegget i ettertid. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke bak toalett uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovliggheit) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til enkel tilkomst til bereder. Dette er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjøre det mulig med enklere tilkomst for bl.a kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

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.

1990

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

Ja Byttet termostat på badet i 2024.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Gjelder for dagens eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Generell kommentar

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

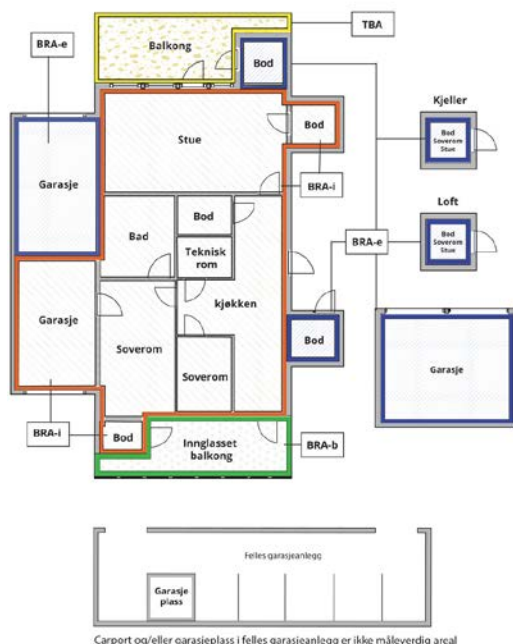
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	54			54	9
Underetasje		3		3	
SUM	54	3			9
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Stine Årstad Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	941		46	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Grasholmstubben 1							
Hjemmelshaver Jacobsen Stine Årstad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Grasholmen.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	
3	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stine Årstad Jacobsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grasholmstubben 1

4077 Hundvåg

1103-51/941/0/46



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Svithun elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat
bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrapport fra 2024.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Har vært noen vannlekkasjer i blokken, disse er utbedret og leiligheten har ikke vært berørt. Sameiet har godt tilbud på vannsjekk og skifte av varmtvannsbereder, som jeg dessverre ikke har rukket å benytte meg av.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 30.10.90
Ref.: EMS/ib
Ark.: A511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 51 bnr. 941, Grasholmstubben nr. 1, leilighet nr. 18, 19, 34, 35, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 tilhørende Block Wathne Boliger A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 28.02.89 Sak gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rekkverk på balkong over garasjeport mot syd må føres mot vegg.
2. I garasjeanlegg skal brannslangetromler - 12 kg BE brannslukningsapparat monteres før innflytting.
3. Markeringslys monteres ved begge utgangene + et selvlysende markeringsskilt i taket midt i garasjen.
4. Forankring av tak garasjer og carporter.

Igangsatt: 06.12.89

Byggemelding mottatt: 09.11.88

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

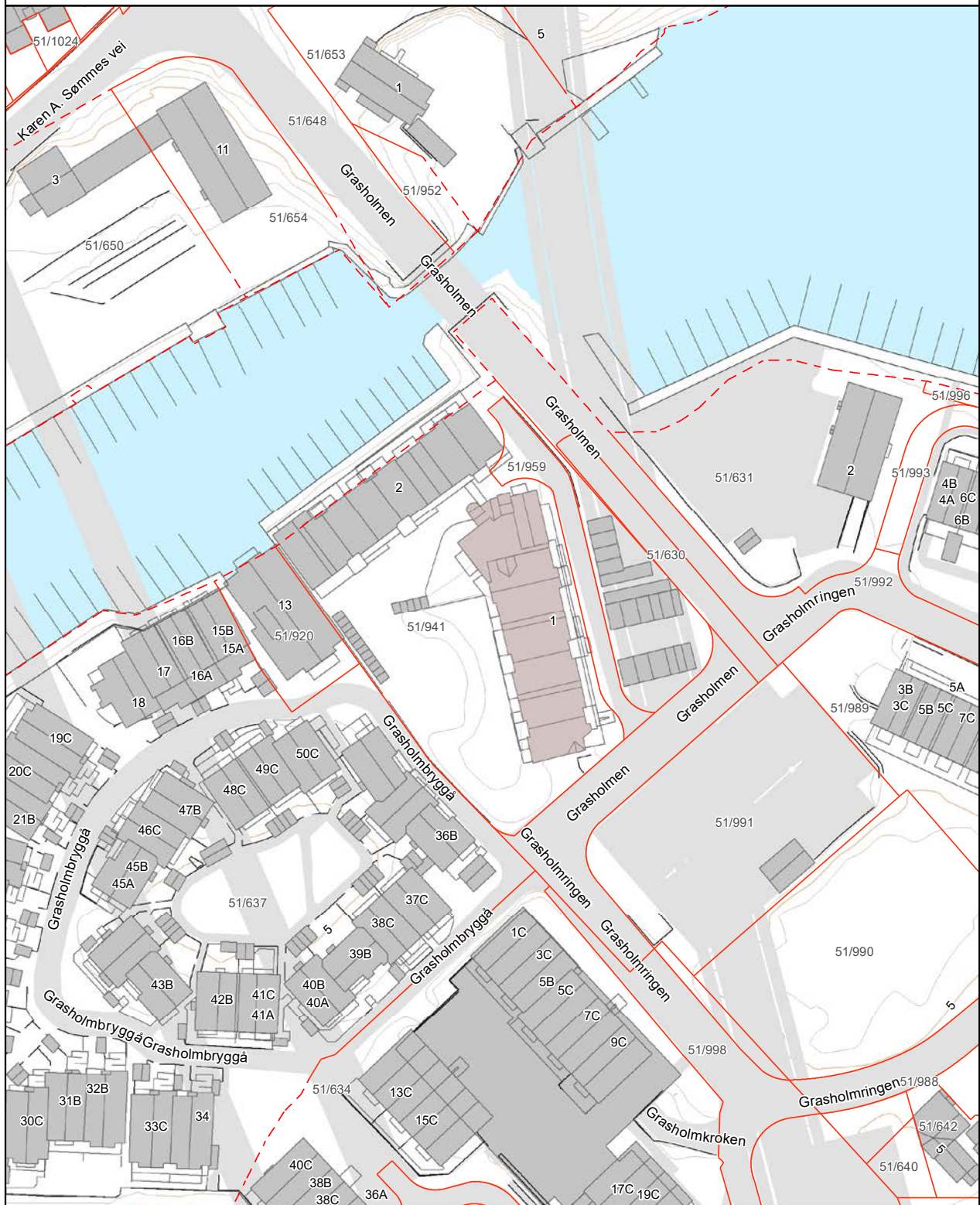
Eirik M. Strøm

bemol7cf.utg

Grunnkart

Adresse: Grasholmstubben 1, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 51/941/0/46
Dato: 2026-03-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Grasholmstubben 1, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 51/941/0/46
Dato: 2026-03-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Grasholmstubben 1, 4077 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 51/941/0/46

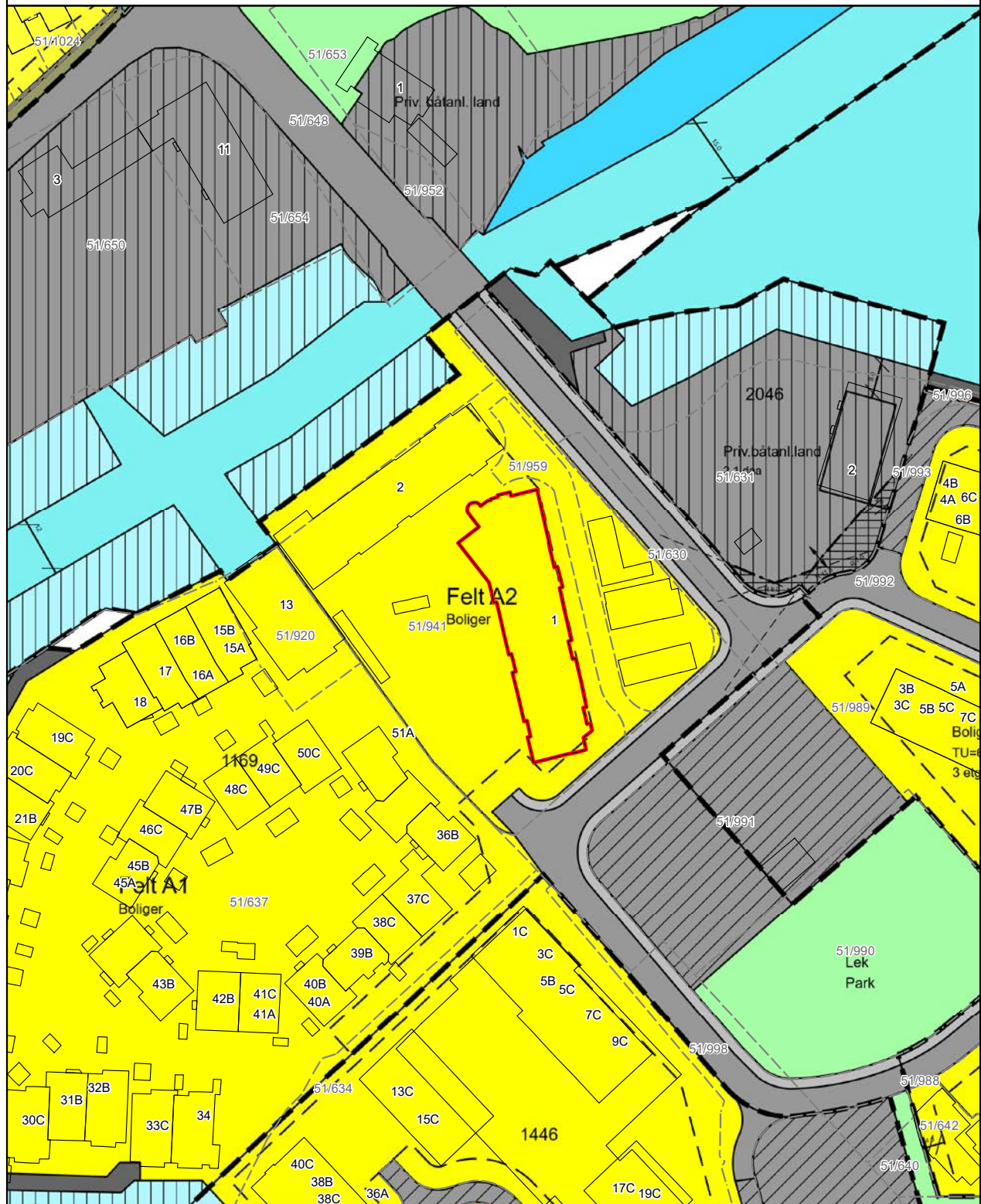
Dato: 2026-03-03

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1169

Ikrafttredelsesdato: 22.6.1987

Stavanger
kommune



Reguleringsplan over bakken

Adresse: Grasholmstubben 1, 4077 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 51/941/0/46

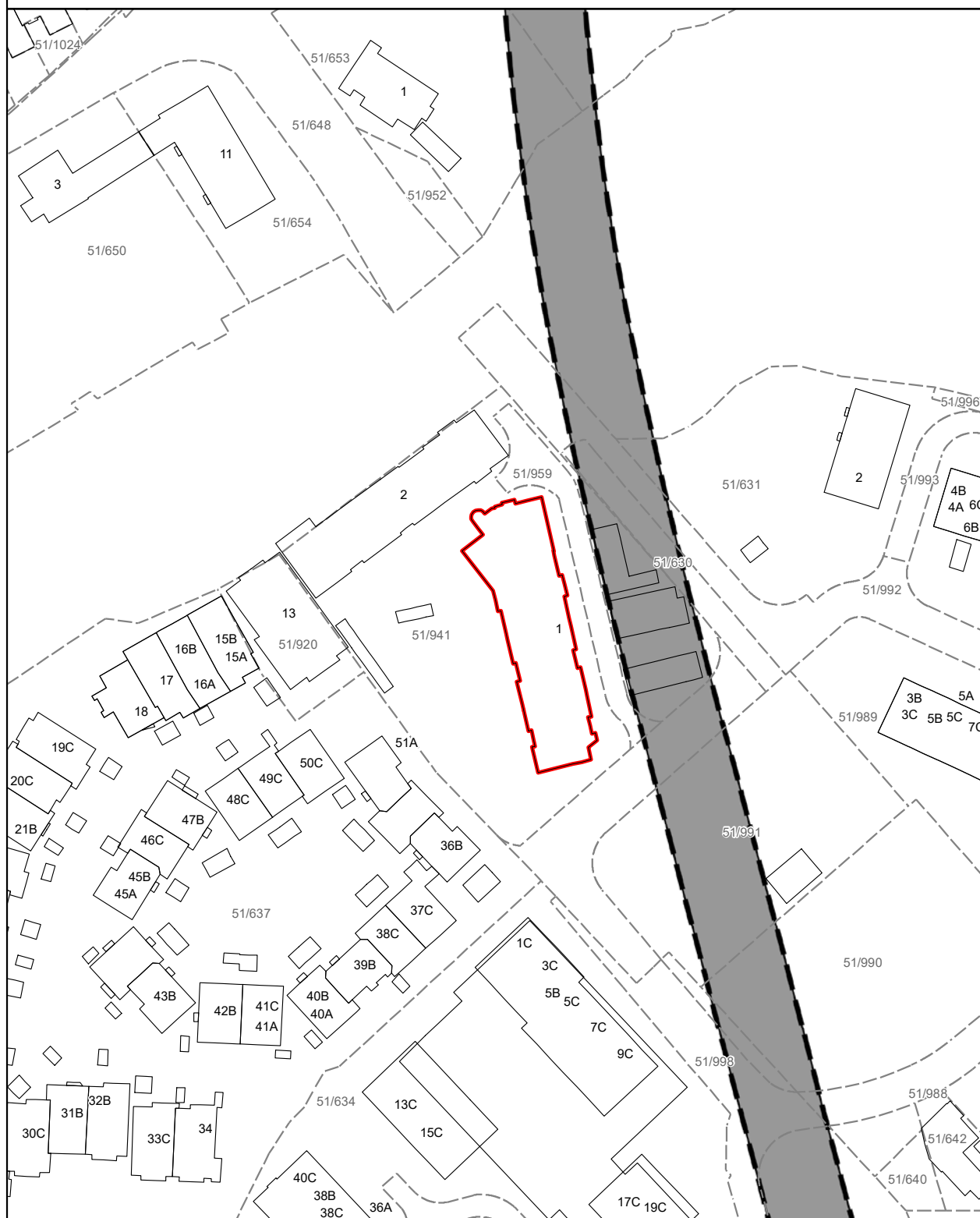
Dato: 2026-03-03

Målestokk: 1:1,000

Planident: 703

Ikrafttredelsesdato: 4.3.1975

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1169 FOR GRASHOLMEN

Datert 03.03.86

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 22.06.1987 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.

Fellesbestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsesplaner.

Før det blir gitt byggetillatelse utarbeides bebyggelsesplan for det enkelte felt. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering og utforming; etasjetall, takvinkler, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder. Bebyggelsesplanen skal vise internt trafikkopplegg, parkeringsplasser og eventuelle andre fellesanlegg. Terrengbehandling, herunder utfylling i sjøen, skal vises ved eksisterende og nytt terreng. Innhegninger skal vises på bebyggelsesplanen og skal dessuten byggeanmeldes.

§ 3

Utfylling og konstruksjoner i sjøen.

Utfylling i sjøen skal utformes som vist på reguleringsplanen. Eventuell ytterligere utfylling skal forelegges og godkjennes av havnestyret og av bygningsrådet. Det samme gjelder eventuelt andre brygger og moloer enn dem som er vist på planen.

§ 4

De angitte frisktsoner skal plasseres slik at terrenghøyden blir lavere eller jevnt med tilstøtende veinivå. Sonene må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at planter eller gjenstander hindrer frisikten i en høyde på 0,5 m over vegens nivå.

§ 4a

Parkering i henhold til kommunens vedtekt skal for bebyggelsen tilrettelegges under bakken, eller under bebyggelsen. Bygningsrådet kan tillate gjesteparkering tilrettelagt utenfor dette.

Bestemmelser for de enkelte felt.

§ 5

Felt A - Område for boligbebyggelse.

1. Feltet skal bebygges med boliger i bryggemiljø. Bygningsrådet kan tillate mindre ervervsbygg som bygningsmessig ikke skiller seg ut og som ved den tilhørende trafikk eller på annen måte ikke medfører sjenanse for boligene.
2. Maks. byggehøyde skal være tre etasjer.
3. Maks. utnyttingsgrad skal være $U=0,8$. (Ved utregning av utnyttelsesgrad regnes feltet 10 m ut i sjøen).
4. Takvinkel skal være $38-45^\circ$.
5. Det skal avsettes plass til lekearealer som tilfredsstiller kommunens norm.
6. I bebyggelsesplanen skal det avsettes plass til trafo og pumpestasjon for spillvann med offentlig kjøreadkomst.

§ 6

Felt B - Område for blandet formål bolig/erverv.

1. I feltet tillates bebyggelse for boliger. I tillegg kan det innredes lokaler for kontor, forretning, restaurant og annet erverk på inntil 50% av gulvarealet.
2. Normal byggehøyde skal være 3 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bebyggelsen bygges i 4 etasjer.
3. Maks. utnyttingsgrad skal være $U=0,8$. (Ved utregning av utnyttelsesgrad regnes feltet 10 m ut i sjøen).

§ 7

Felt C - Område for blandet formål erverk/boliger.

1. I feltet tillates bebyggelse for kontor, forretning, restaurant og annet erverk. Bygningsrådet kan også tillate at det innpasses boliger i inntil 50% av gulvarealet.
2. Maks. Byggehøyde skal være 4 etasjer.
3. Maks. Utnyttelsesgrad skal være $U=0,8$.
4. I feltet skal innpasses pumpestasjon for spillvann og eventuelt trafo. Dette skal vises på bebyggelsesplanen.

§ 8

Felt D - Område for ervervsvirksomhet.

1. I feltet tillates bebyggelse for kontor og forretning.
2. Maks. byggehøyde skal være 4 etasjer.
3. Maks. utnyttingsgrad skal være $U=0,8$.

§ 9

Felt E - Område for almennyttig formål.

1. Området skal disponeres for båopplag og som serviceområde for småbåer.
2. I feltet kan tillates bebyggelse, ogsåervervsbebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets bruk som serviceområde.
3. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer, og maks. gulvareal 200 m².

§ 10

Offentlig friområde.

1. All opparbeidelse av friområdene skal skje etter planer godkjent av parksjefen.
2. Friområdet langs sjøen på østsiden av holmen skal beplantes som tett barskog.
3. Trafokiosk skal kunne plasseres i friområdet dersom dette ikke virker skjemmende og ellers ikke er til hinder for områdets bruk.

§ 11

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å opprettholde forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	04.03.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	51	Bnr:	941	Fnr:	0	Snr:	46
Adresse:	Grasholmstubben 1						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	51/959
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	2748

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025		Terminfaktura Kr 2748 (4)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
TØMMING NEDG. CONT.							Kr 797,34
FASTDEL VANN	57	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 347,42
FASTDEL AVLØP	57	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 475,24

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.



Skatteetaten

Dato
03.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 51 Bnr 941 Fnr 0 Snr 46

Eiendommens adresse:

Grasholmstubben 1, 4077 HUNDVÅG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 739 709 Som sekundærbolig: kr 2 958 835
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Vestv³gen	V³ r ref.:	2111/46
Grasholmstubben 1	Type:	Eierseksjonssameie
4077 HUNDV³ G	Eiere:	Stine j rstad Jacobsen
Organisasjonsnr: 985 873 666	Seksjonsnr:	46

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	2 413,50		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 857
	Vann/avl³p		140
Tilleggsytelser:	Altibox		379
Objekt:	Inneparkering (6710 - 9)		37,50

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tord Wiig Johannessen
Adresse: Grasholmstubben 2
Postnr/-sted: 4077 HUNDV³ G
Telefon: Mob.: 99290347
E-post: vestvaagen@styretmitt.no
Webseite: www.grasholmen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2026

Utest³ ende saldo:	0,09		
Felleskostnader:	0,09	Restanse:	0,09
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	274
Annen formue:	10 351	Utgifter:	0		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 46		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1990
G³ rds/bruksnr: 51/941 - seksjon:46
Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005080672
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Str³m
Heis:	Nei	BRA	59
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brjk 59
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Vestv³gen	V³r ref.:	2111/46
Grasholmstubben 1	Type:	Eierseksjonssameie
4077 HUNDV³G	Eiere:	Stine j rstad J acobsen
Organisasjonsnr: 985 873 666		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Flotte Randaberg AS er vaktmester
 - Utbygger er Block Watne
 - Alle har parkeringsplass, men kun noen har innendjrs.
 - Kollektiv avtale for tv/internett via Altibox betales via felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Sameiet har b³thavn. Det er egne ordensregler for havnen. Kontakt styret for informasjon.
 - For dyrehold se eierseksjonsloven í 28.
 - Kommunale avgifter for vann og avl³p dekkes over felleskostnadene.
 - Ved eierskifte av bolig, m³v³re OBS p³ objekt innendjrsparkering og objekt b³tplass.
 - Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbr³k. Dette inneb³rer at sameieren har s³kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kj³per ved eierskifter. Kj³per skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Garasje 46

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VESTVÅGEN

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

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
4-4 Enerett til bruk	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	4
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
7-1 Felleskostnader	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning	7
9-2 Styrets oppgaver	7
9-3 Representasjon og fullmakt	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
10-5 Møteledelse og protokoll	9

10-6 Stemmerett og fullmakt.....	9
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon.....	10
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
12-1 Ugildhet.....	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vestvågen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19/7 - 1990.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 57 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51 bnr. 941 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Sameiet disponerer i tillegg

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

Sameiet er i tillegg forpliktet gjennom vedtekter for garasjeanlegget og reglementet for havnen.

Sameiet disponerer 9 plasser av fellesparkeringen, i tillegg til 3 carporter/ garasjer.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd 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 en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for Sameiet. Styret kan foreta justeringer i disse, men skal forelegge nye bestemmelser og større revideringer frem for årsmøte til beslutning.

Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 57 parkeringsplasser. Disse ligger i egen garasjekjeller, med tillegg av 3 carporter. Sameiet disponerer også 9 plasser på en fellesparkering for området, fortrinnsvis til bruk for gjester.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseiere med fast tildelte plasser i garasjen kan ikke selge disse til andre seksjonseiere og brukere, men kan leie disse ut til andre innenfor Sameiet. Seksjonseier er da ansvarlig for å inngå leiekontrakt med ikke mer enn 3 måneders oppsigelse, og skal i forkant av avtaleinngåelse gi beskjed til styret.

5-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

5-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

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

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

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

5-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og eventuelle fellesområder der seksjonseier har fått en eksklusiv bruksrett. Slike områder skal fremstå ryddige og ordentlige.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ellers slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. I tillegg har seksjonseier også ansvaret for vedlikeholdet av dører og vinduer i egen seksjon, herunder dør til bod, rammer, glass og dørblader. Dette gjelder også utskifting på grunn av slitasje og elde.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter

nytt for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av inntil 5 medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

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

- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.
- (5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

- (1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette.

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen e-post: vestvaagen@styretmitt.no

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

Prosedyrer og Ordensregler

1. Formål

Disse reglene er laget for å øke trivselen og sikkerheten for alle beboerne i Sameiet Vestvågen.

Dersom alle tar sin del av ansvaret og bidrar med å ta hensyn til reglene, reduserer vi mulighetene for ulykker og skader, samt risikoen for innbrudd og tyveri.

2. Ro og orden

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

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

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

3. Vaktmester

Sameiet har engasjert Flotte Randaberg AS til utførelse av vaktmestertjenester og Kontaktperson er Trygve Dyngeland, som treffes på mobil 901 13 975 og trygve@flotterandaberg.no

Styret har utarbeidet instruks for vaktmester.

Vaktmester er primært engasjert for å foreta vedlikehold og drift av fellesarealer og felles teknisk anlegg.

Vedlikehold innen den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vaktmester vil være behjelpelige også med seksjonseiernes vedlikehold, men på grunn av at dette medfører kostnader, som i neste omgang belastes alle seksjonseierne, har styret prinsipielt fastsatt at bistand fra vaktmestrene til den enkelte seksjonseier, vil bli fakturert seksjonseier fra vaktmester.

Sameiet Vestvågen, gnr. 51 bnr. 941, Stavanger

4. Eierskifter

Alle eierskifter må meldes til forretningsfører, med navn, adresse og personnummer for ny eier, samt med tidspunkt for overtakelse.

Ved eierskifter belastes er gebyr på kr. 1.500, som skal dekke sameiets merknader i forbindelse med eierskiftet.

5. Leieforhold

Alle leieforhold skal meldes styret via forretningsfører Bate sin portal, Min Side. Se ellers vedtektene pkt. 3-1 om rammene for kortidsutleie.

6. Forsikring

Ved skade på sameiets fellesarealer og anlegg kontaktes vaktmester.

Ved skade, som dekkes av sameiets fellesforsikring, i egen leilighet, kontakter en forretningsførers kontor, som melder skaden (digitalt) til forsikringsselskapet.

Egenandelen må dekkes av seksjonseier dersom denne kan klandres for skaden eller skaden skyldes utstyr som seksjonseier selv har plassert i leiligheten, som for eksempel oppvaskmaskiner. For øvrig dekker sameiet egenandelen.

7. Sikkerhet

Vi henstiller til samtlige om å bidra til sikkerheten i sameiet ved å iakta følgende:

1. Påse at alle dører går i lås etter en.
2. Ikke sett dører i ulåst stilling.
3. Ikke slipp inn ukjente, selv om de tilsynelatende har god grunn til å komme inn.
4. Tiltale ukjente som en påtreffer i garasje og fellesganger.
5. Være oppmerksom på unormale hendelser og eventuelt kontakte vaktmestrene eller politiet.
6. Etter å ha kjørt ut eller inn i garasjen skal en stoppe for å se at porten går ned uten at uvedkommende sniker seg inn, før en kjører videre.

8. Skilting/nummerering av leilighetene

Leilighetene er skiltet i samsvar med den offentlige nummerering. Tilhørende parkeringsplass og bod skal også ha denne skiltingen.

En minner om at den enkelte leilighet også har et seksjonsnummer, som avviker fra den offentlige nummereringen, og som identifiserer seksjonen i grunnboken.

Sameiet Vestvågen, gnr. 51 bnr. 941, Stavanger

9. Vann- & avløpsgebyrer

Sameiet har installert felles vannmåler.

Den variable delen av kommunale vann- & avløpsgebyrene, som varierer med forbruket, betales felles av sameiet og viderefaktureres den enkelte seksjonseier sammen med den halvårslige innbetalingen til dekning av felleskostnader.

Den faste delen av kommunale vann- & avløpsgebyrene, som er avhengig av seksjonens størrelse faktureres direkte fra kommunen til seksjonseierne, sammen med eiendomsskatten og renovasjonsavgiften.

10. Trapper, svalganger, inngangsparti, inngangsdører og heis

Sykler skal ikke parkeres i trappehus, inngangsparti eller felles svalgang.

Tørkestativer skal ikke plasseres i felles svalgang.

Trappehus skal ikke brukes til lagring av private gjenstander.

Styret har prinsipielt godkjent at den enkelte seksjonseier monterer en glassbaldakin over sin inngangsdør. Den godkjente løsning kan ses i Sameiet Grasholmringen.

Renhold av disse områdene med vann må kun gjøres etter avtale med beboerne under og ved siden av for å unngå at gjenstander blir ødelagt.

11. Varmtvannsberedere

Varmtvannsberedere må sjekkes jevnlig for rustflekker og lekkasjer når de er over 15 år gamle og de bør skiftes ut når de passerer 20 år. Dette vil nå gjelde alle beredere som er fra byggenes oppføring.

Dersom dette ikke blir gjort vil seksjonseier bli krevd for egenandelen dersom svikt i varmtvannsberederen blir en forsikringssak.

12. Garasjer, garasjeport, carporter el-bil lading og parkering

Biler, Motorsykler, tilhengere etc skal kun parkeres på oppmerkede plasser.

Sykler skal også plasseres på parkeringsplassen eller i sykkelstativer slik at de ikke sperrer for dører og naturlige passasjer.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av gjenstander som ikke naturlig hører til kjøretøyet, så som dekk, skiboks, og lignende.

Når garasjen skal spyles vil samtlige på forhånd bli informert om tidspunktet for dette slik at kjøretøyer og gjenstander kan fjernes. Dersom fjerning ikke skjer på den varslede dato vil sameiet fjerne kjøretøyer og gjenstander for eiers regning.

Sameiet Vestvågen, gnr. 51 bnr. 941, Stavanger

Utleiere av leiligheter må leie ut tilhørende parkeringsplass, slik at en ikke baserer seg på at leietaker skal benytte gjesteparkeringsplasser.

Styret har av sikkerhetsmessige årsaker besluttet å ikke tillate at garasjeplasser blir leiet ut, eller solgt, til andre enn personer som bor i sameiet.

Sameiet Vestvågens andel av felles parkeringsplass er ni (9) plasser i tillegg til de tre carportene.

Disse ni (9) plassene skal kun benyttes til korttidsparkering for gjester, noe som innebærer at det ikke av makelighets, eller andre, hensyn er tillatt å parkere sin egen bil her, at en ikke kan parkere en eventuell bil nummer to her, og at en ikke kan parkere tilhengere eller lignende der. (Styrevedtak 12.09.2006)

Ved passering gjennom garasjeporten skal den som sist kjører gjennom, vente på andre siden og påse at porten lukkes helt igjen og at ikke uvedkommende går inn i garasjen.

Vis hensyn ved kjøring i Grasholmstubben, spesielt på nattetid. Husk at noen sover innenfor åpne vinduer.

Sameiet har installert Zaptec ladesystem for EL-biler. Seksjonseiere som ønsker ladestasjon tar selv kontakt med Rønning Elektro AS. Forbruket blir avregnet årlig med en gjennomsnittlig strømpris for året.

13. Båndtvang

Vi minner om båndtvang for hunder som gjelder hele året.

14. Balkonger

14.1 Avløpsrenner

Seksjonseierne er ansvarlig for at risten over avløpsrennen fra balkongene alltid er åpen og fri for rusk og rask. Dersom denne tetter seg til, vil vannet samle seg på balkongen og til slutt renne over kanten og ned på balkongen, eller inn i leiligheten, under.

Dersom en legger gulv på balkongen må en sørge for at det er tilgang til risten.

14.2 Levegger

Følgende løsning for levegg på balkonger kan benyttes:

- Levegger kan monteres på balkongenes sider, dvs. ikke i balkongenes front.
- Høyde på veggene kan være inntil 50 cm.
- Det må benyttes aluminiumsrammer.
- Det må benyttes blankt, frostat glass.

Sameiet Vestvågen, gnr. 51 bnr. 941, Stavanger

14.3 Renhold

Renhold av balkongene med vann må kun gjøres etter avtale med beboerne under og ved siden av for å unngå at gjenstander blir ødelagt.

15. Sjøppelhåndtering

Vi henstiller til samtlige om å bidra til miljøvern, renhold og ryddighet ved å iakttas følgende:

1. Sjøppel kastes i felles nedgravde avfallscontainere ved gjesteparkeringsplassen.
Kast søppel i korrekt container
Sjøppel skal sorteres i papiravfall, organisk avfall, spesialavfall og restavfall.
Spesialavfall må leveres på egnet sted, som det kommunale renholdsverket kan gi opplysninger om.
2. Ikke sette søppel, som ikke går opp i containerne, utenfor disse.

Feil behandling av søppel medfører merkostnader for sameiet i form av vaktmestertjenester, renholdstjenester og straffegebyrer fra Renholdsverket, og slike merkostnader vil bli belastet dem som har forårsaket kostnadene.

Sameiets søppeltjeneste er kun beregnet for den løpende normale avfallshåndtering. Har en søppel som ikke kan håndteres av den normale renovasjon er en selv ansvarlig for å bli kvitt dette, som en ville vært i en selvstendig bolig.

16. Avgrensninger av vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av sameiets fasader og tak, dog slik at den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet av dører og vinduer i egen seksjon, herunder dør til bod, rammer, glass og dørblader. Dette gjelder også utskifting på grunn av slitasje og elde. (Vedtektenes § 6-1(2))

17. Endring i fellesareal og fasader

Dersom en seksjonseier ønsker å gjøre endringer i sameiets felles areal og fasader må vedkommende søke til styret om dette.

18. Dugnad

Alle seksjonseiere oppfordres til å være med på dugnad for å bidra til et velstelt sameie og for å skape et sosialt bomiljø.

Beboere kan benytte containere som Sameiet bestiller i forbindelse med dugnaden til å kaste eget avfall etter at dugnaden er over.

Sameiet Vestvågen, gnr. 51 bnr. 941, Stavanger

19. Andre forhold

Det henstilles til alle ikke å ha klestørk hengende på balkonger på helge- og høytidsdager.

Seksjonseierne har ansvar for å formidle ordensreglene og prosedyrene, og for øvrig all informasjon fra Styret, videre til bruker av seksjonene, samt til nye eiere.

Det vises forøvrig til naboloven og politivedtekter som regulerer generelle hensyn rundt naboforhold, som selvfølgelig også er gjeldende for beboere i Sameiet Vestvågen.

20. Reglement for båthavnen (se vedlegg)

21. Innbetaling av andel felleskostnader

- Andel felleskostnader faktureres månedlig.
- Forfall er den 17. i hver måned.
- Ved manglende betaling av felleskostnader vil purringer og inkassovarsel, inndrivelse av kravet, samt forsinkelsesrenter og omkostninger i denne forbindelse, skje etter den til enhver tid gjeldende lovregulering for dette.

**REGLEMENT FOR BÅTHAVNEN
I SAMEIET VESTVÅGEN,
GRASHOLMEN**
(Vedtatt i sameiets årsmøte den 02.03.99)

1 Båthavnens område

Båthavnen er det området på land og sjø med installasjoner som på landsiden strekker seg fra forstøtningsmur mellom kaier og bebyggelse langs strandlinjen og ut i sjøen så langt den private eiendomsrett gjelder og offentlige myndigheter har gitt tillatelse til.

2 Reglementets virkeområde

Dette reglement gjelder for alle eiere og leiere av båtplasser i tillegg til Sameiets vedtekter, bl.a. om fravikelse og salg av deler av seksjonen iht. § 12 og § 13.

3 Eiendomsrett og disposisjon av båthavnen

Sameiet eier alle kaier og uteriggere. Sameiet eier og disponerer også tilflåtsretter der hvor disse ikke eies av øvrige grunneiere eller båtplasseiere. Alle disse områder skal være fellesarealer for sameiet.

4 Eiendomsrett og disposisjon av båtplassene

Båtplasseierne eier hver sin båtplass med eksklusiv tilflottsrett.
Båtplassene kan ikke selges til andre enn øvrige sameiere i Vestvågen.
Båtplassbrukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter og pålegg, enten fra offentlige myndigheter eller andre instanser.

Båtplasseierne har rett til fortøyningsfester på sameiets kai eller brygge.

Båtplassbrukerne har rett til på sin plass å fortøye passende båt, bruke strøm og vann mot å betale vanlig avgift for dette. Sameiet er ikke ansvarlig for skader/uhell som kan oppstå i denne forbindelse.

Båtplassbrukerne plikter å påse at de til enhver til gjeldende regler fra E-verket/ myndigheter blir fulgt.

Båtplassbrukerne har rett til å bruke de vannslanger som er satt opp på kai og brygger.

Båtplasseierne betaler til sameiet sin forholdsvis andel av driftsomkostningene med båthavnen.

Båtplassbrukerne kan kun kreve plass til båt som passer inn i eksisterende båtplass etter nødvendig avfendring på den plass eierdokumenter beskriver.

Ingen båter fortøyd i utrigger kan være lengre enn 14 meter total lengde.

Alle båter skal være fortøyd skikkelig med solid tauverk og gummistrekkere. Fortøyningsgjærer i stål er forbudt på grunn av støy, det samme gjelder fendere/annet utstyr som avgir støy, eller på andre måter virker forstyrrende.

Tomgangskjøring for batterilading etc. er absolutt forbudt i havnen.

Seilbåter skal ha alle fall etc i riggen surret ut i fra masten, slik at mulig støy ikke skal oppstå.

5 Ansvar for drift

Sameiet har ansvar for drift av båthavnen på egen grunn, herunder regnskapsførsel og håndhevelse av dette reglements bestemmelser. Sameiets styre fastsetter driftsform, enten ved å gjøre arbeidet selv, opprette egen havnekomité og/eller engasjere forretningsfører eller havnesjef med fullmakter fastsatt av årsmøtet.

6 Ansvar for vedlikehold

Sameiets styre har ansvar for nødvendig vedlikehold av egne kaier, utriggere, brygger med fortøyninger, mellombroer, med påstående egne installasjoner etc. såvel på egen grunn som andre grunneieres grunn.

Styret skal påse at båtplassene er nummerert, inntegnet på eget kart med angitt bredde og lengde inkl. utriggere.

7 Ansvar og utleie av båtplasser

Båtplasserne har rett til å leie ut sin plass, men har plikt til å informere sameiets styre om hvem som er leier. Båtplasserne er eneansvarlige for at de selv og eventuelle leietakere overholder dette havnereglementet og at avgifter etc. blir betalt i rett tid. Eier skal kunne dokumentere at leier har fått en kopi av dette reglement. Unnlattelse av disse plikter gir styret rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

8 Fastsettelsen av andel av fellesutgifter, drift og vedlikehold

Sameiets årsmøte skal fastsette det beløp den enkelte båtplasser skal betale for kommende år. Dette beløp skal avspeile båthavnens egne utgifter til drift og vedlikehold, fratrukket en skjønnsmessig andel som alle sameierne må betale for nytte og bruk av båthavnens miljø. Båtplasserne skal betale avgift forholdsmessig etter bredde på båtplassen den enkelte båtplasser disponerer, regnet fra senter uterigger på hver side. På grunn av båtplassen utforming skal dette mål beregnes 4 meter fra kaifront.

9 Registrering

Alle båter skal være registrert etter de til enhver tid gjeldende regler fra myndighetene. Båtplasserne plikter å holde styret underrettet om båttype/reg.nr.

10 Forsikring

Alle båter skal være forsikret for dekning av alle skader som båten kan påføre sameiets eiendom eller andre båter i havnen. Alle slike skader skal straks meldes skriftlig til styret, som avgjør utbedring.

11 Vinteropplag

Ved vinteropplag skal der kun nyttes overtrekkspresenninger/- stativ godkjent av styret.

12 Lagring

Det er ikke tillatt å lagre/oppbevare joller eller andre gjenstander på kaier, brygger eller uteriggere.

13 Forurensning

Alle former for miljøforurensning er forbudt.

14 Fart

Max fart i havnebassenget er 3 knop.

15 Reglementsbrudd

Ved brudd på dette reglement, eller i tilfellet det ikke er uttømmende, vil Sameiets vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

Sameiet Vestvågen



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vestvågen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 17.03.2025, kl. 18:00

Seilforeningens lokale, Sølyst

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret - orienteringssak

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Vestvågen

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret - orienteringssak

Styret har ikke hatt godtgjørelse i 2024

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Valg

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Valgkomitèens innstilling følger vedlagt.

5.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Roar Rødne går ut av styret. Ny leder velges.
Valgkomitèens innstilling; Tord Wiig Johannessen (ny)

Forslag til vedtak: Tord Wiig Johannessen velges som leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomitèens innstilling:
Erling Torgersen gjenvelges.
Olaug Hebnes (ny).

Forslag til vedtak: Erling Torgersen og Olaug Hebnes velges til styremedlemmer
for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitèens innstilling:
Kjetil Fjeld og Terje Svela

Forslag til vedtak: Kjetil Fjeld og Terje Svela gjenvelges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitèens innstilling: Arne Osmundsen og Ingar Lima

Forslag til vedtak: Arne Osmundsen og Ingar Lima utgjør sameiets valgkomité det
neste året

2111 Sameiet Vestvågen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 434 014	1 436 160	1 436 000
Leieinntekt garasje		17 941	19 876	20 000
Tillegg felleskostnader		93 745	28 126	101 342
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		258 857	259 235	259 236
Innbetalt øremerkede midler		0	63 430	0
Andre driftsinntekter	1	0	52 019	0
Sum inntekter		1 804 557	1 858 846	1 816 578
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	0	28 525	0
Avskrivninger	7	38 598	38 609	0
Forretningsførerhonorar		96 252	40 104	101 300
Tilleggstjenester forretningsfører		3 932	356	1 425
Revisjonshonorar	3	17 905	6 250	10 000
Vaktmestertjenester		150 789	151 903	119 000
Drift og vedlikehold	4	312 133	1 365 587	483 800
TV og/eller internett		259 236	259 237	259 236
Renovering	5	555 502	677 570	0
Forsikringer		266 001	46 722	289 700
Kommunale avgifter		81 842	37 184	95 000
Energi/strøm		42 481	45 357	30 000
Administrasjonskostnader		20 824	196 839	28 000
Sum kostnader		1 845 496	2 894 243	1 417 461
Driftsresultat		-40 939	-1 035 397	399 117
Finansielle poster				
Renteinntekter		15 701	25 762	12 000
Kundeutbytte		0	27 751	0
Netto finanskostnader		-15 701	-53 513	-12 000
Resultat	6	-25 238	-981 884	411 117

2111 Sameiet Vestvågen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	7	192 991	231 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		192 991	231 590
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 371	24 422
Forskuddsbetalte kostnader		148 959	133 001
Forskuddsbetalt strøm		67 480	27 685
Andre fordringer		822	2 422
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		325 760	424 134
Sum omløpsmidler		545 393	611 664
SUM EIENDELER		738 384	843 254

2111 Sameiet Vestvågen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-466 423	-441 185
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		905 636	905 636
Sum egenkapital	8	439 212	464 450
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40	40
Innbetalt strøm		16 800	2 400
Leverandørgjeld		267 409	207 971
Annen kortsiktig gjeld		14 923	168 393
Sum kortsiktig gjeld		299 172	378 804
Sum gjeld		299 172	378 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 384	843 254

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Roar Rødne
Styreleder

Jana Aksdal
Styremedlem

Gitte Thulstrup
Styremedlem

Aud Knutsen
Styremedlem

Erling Magne Torgersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inntekt fellesantenneanlegg - tidl. forretningsfører	0	46 979
Eierskiftegebyr	0	5 040
Sum	0	52 019

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	0	25 000
Arbeidsgiveravgift	0	3 525
Sum personalkostnader	0	28 525

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	173 953	1 249 323
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	55 383	39 479
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 240	34 118
6730 Honorar for teknisk rådgivning	5 800	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	69 758	42 666
Sum	312 133	1 365 587

Note 5 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygg & Miljø Gruppen AS, reparasjon lekkasjer	555 502	677 570
Sum	555 502	677 570

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-25 238	-981 884
Tilbakeføring av avskrivning	38 598	38 609
Endring arbeidskapital	13 360	-943 275
Omløpsmidler	545 393	611 664
Kortsiktig gjeld	299 172	378 804
Arbeidskapital	246 221	232 860

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Avfallscontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	220 685	236 016
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	220 685	236 016
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	86 697	177 012
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 988	59 004
Årets avskrivninger :	26 798	11 801
Anskaffelsesår :	2019	2009
Antatt levetid i år :	10	20

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	19 500	19 500	0
Sameiekapital, seksjonseiere	-572 018	-44 738	-527 280
Sameiekapital, andre	11 748	0	11 748
Sameiekapital, SV	74 347	0	74 347
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	905 636	0	905 636
Sum Egenkapital	439 212	-25 238	464 450

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestvågen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vestvågen

Styreleder	Roar Rødne (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Aud Knutsen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Jana Aksdal (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Erling Magne Torgersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Gitte Thulstrup (sign.)	14.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Vestvågen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vestvågen som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: Z2T6V-LZM6X-AQY2E-DFDA4-JOJDO-51A7U



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z2T6V-LZM6X-AQY2E-DFDA4-JOJD0-51A7U

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-20 19:52:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z2T6V-LZM6X-AQY2E-DFDA4-JOJO-51A7U

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vestvågen

Sameiet Vestvågen ligger i Stavanger kommune og består av 57 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 985873666.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Roar Rødne

Styremedlem, Aud Knutsen

Styremedlem, Jana Aksdal

Styremedlem, Erling Magne Torgersen

Styremedlem, Gitte Thulstrup

Varamedlem, Kjetil Fjeld

Varamedlem, Terje Svella

Styrets arbeid i perioden

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 38 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnader vår og høst

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vannlekkasje på terrasse, i tredje etasje, med membran som var hull i. Denne vannlekkasjen medførte ytterligere vannlekkasjer nedover i bygg 1.

Gravearbeid i forbindelse med saltutslag i leilighet 1. etasje, bygg 2.

Styret har vært behjelpelig med innhenting av tilbud på dører og vinduer.

Styret har innhentet tilbud til fremtidige vedlikeholdsjobber som strøm til carporter på parkeringsplass, samt tetting av carport vegger på parkeringsplass.

I tillegg har styret innhentet tilbud på quick fix av vannlekkasje i tak på carport ved bygg 1 samt tilbyd på bytting av hele taket.

Styrets planer fremover

Styret prøver å stabilisere økonomien i sameiet etter store vedlikeholdskostnader i 2024.

Etter alt vedlikeholdsarbeidet på byggene er det mottatt en rapport med forslag til fremtidig, kortsiktig og langsiktig, vedlikehold som nytt styre må ta stilling til.

Forsikringsavtale

Sameiet Vestvågen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005080672.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Oversender som avtalt valgkomiteens forslag til Årsmøte, Vestvågen 17. mars 2025

Styret:

Tord Wiig Johannessen	Styreleder	Nyvalg - 2 år
Aud Knutsen	Styremedlem	1 år igjen av perioden
Erling Torgersen	Styremedlem	Gjenvalg - 2 år
Jana Aksdal	Styremedlem	1 år igjen av perioden
Olaug Hebnes	Styremedlem	Nyvalg - 2 år

Vara til styret: (1 år)

Terje Svela
Kjetil Fjeld

Valgkomite:

Ingar Lima
Arne Osmundsen

Hilsen
Arne

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestvågen mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Seilforeningens lokale, Sølyst.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Ann Elin Sagaard Piel ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 seksjonseiere til stede. Ingen fullmakter registrert.
Totalt 13 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret - orienteringssak

Styret har ikke hatt godtgjørelse i 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0.
Tatt til orientering.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Roar Rødne går ut av styret. Ny leder velges.
Valgkomitèens innstilling; Tord Wiig Johannessen (ny)

Vedtak:

Tord Wiig Johannessen velges som leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomitèens innstilling:
Erling Torgersen gjenvelges.
Olaug Hebnes (ny).

Vedtak:

Erling Torgersen og Olaug Hebnes ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitèens innstilling:
Kjetil Fjeld og Terje Svela

Vedtak:

Kjetil Fjeld og Terje Svela ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitèens innstilling: Arne Osmundsen og Ingar Lima.
Det er ønskelig med ett medlem til.

Vedtak:

Arne Osmundsen, Ingar Lima og Ann Elin Sagaard utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:

Styreleder : Tord Wiig Johannessen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Aud Knutsen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Erling Torgersen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Jana Aksdal valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Olaug Hebnes valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Kjetil Fjeld valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Terje Svela, valgt for 1 år i 2025

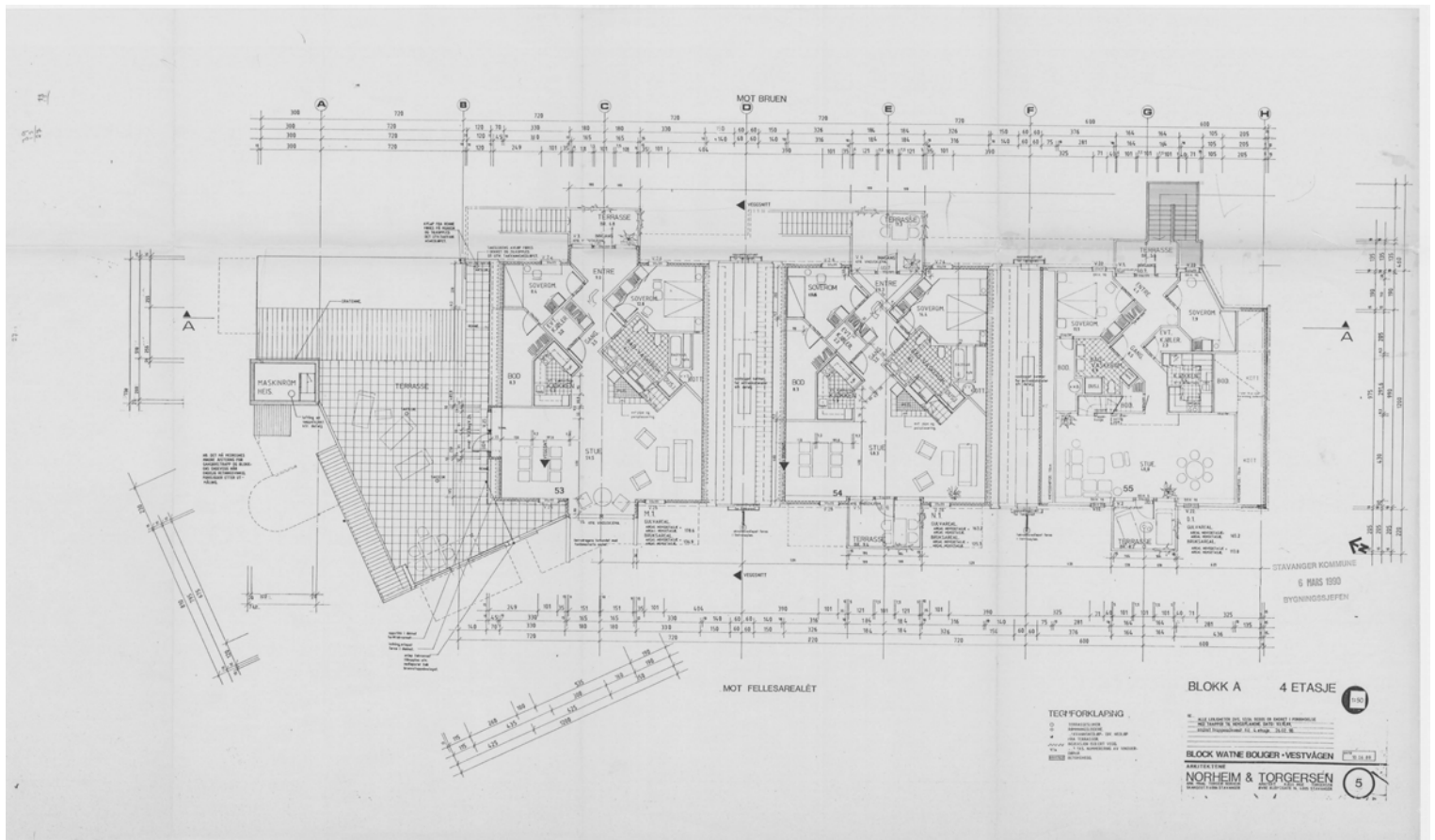
Vedtak:

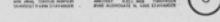
Tatt til orientering

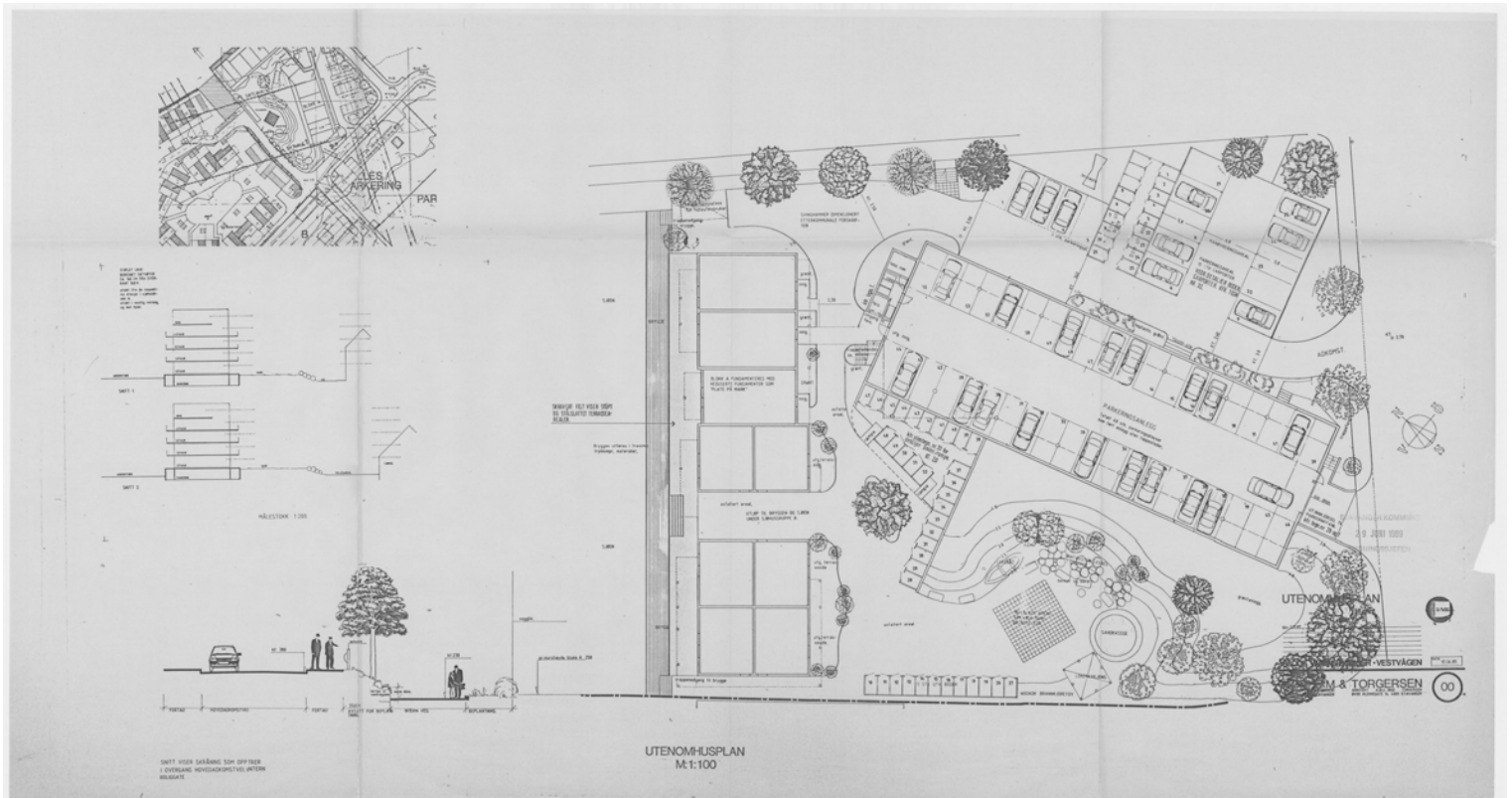
Protokoll for Sameiet Vestvågen

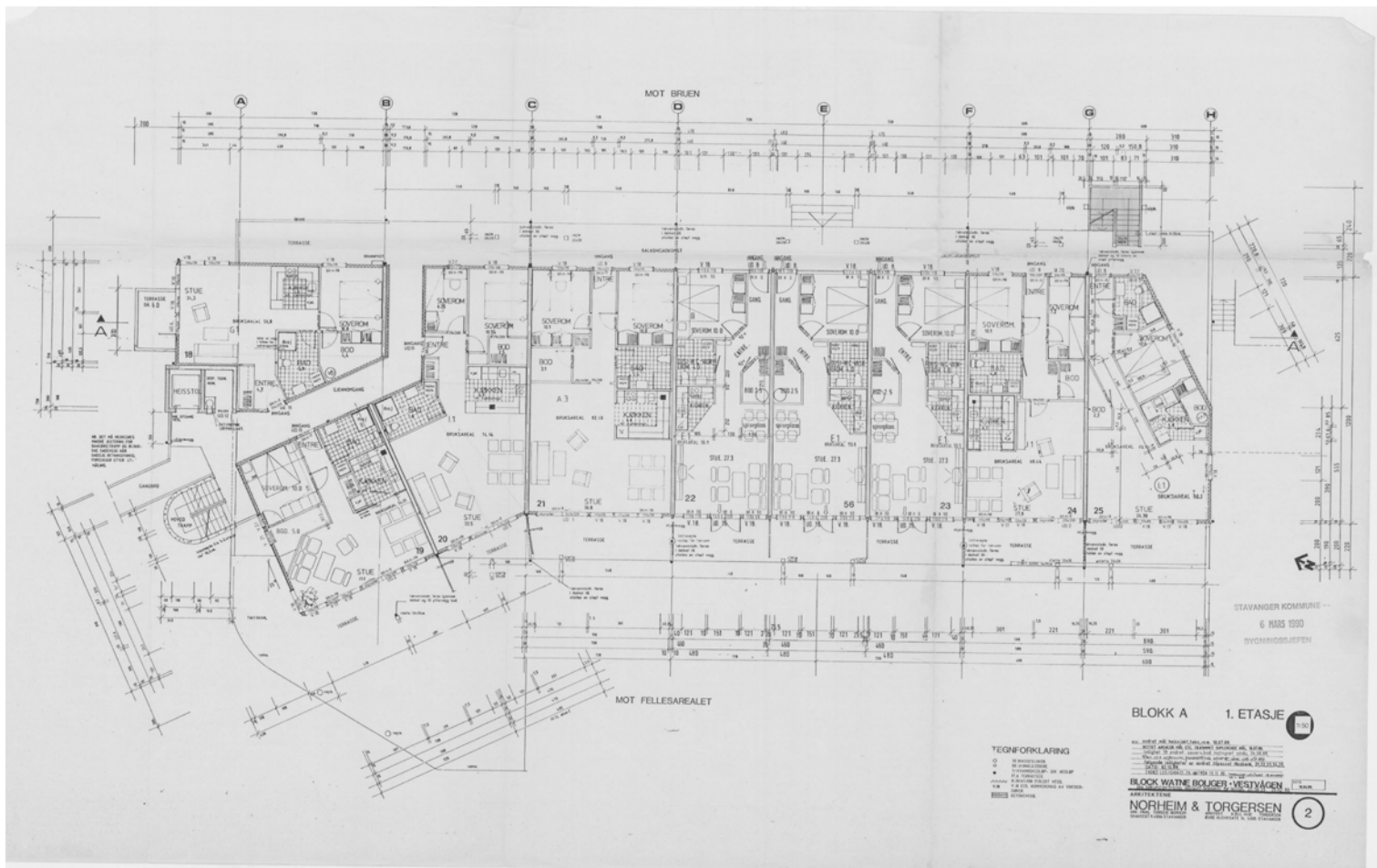
Dokumentet er signert elektronisk av:

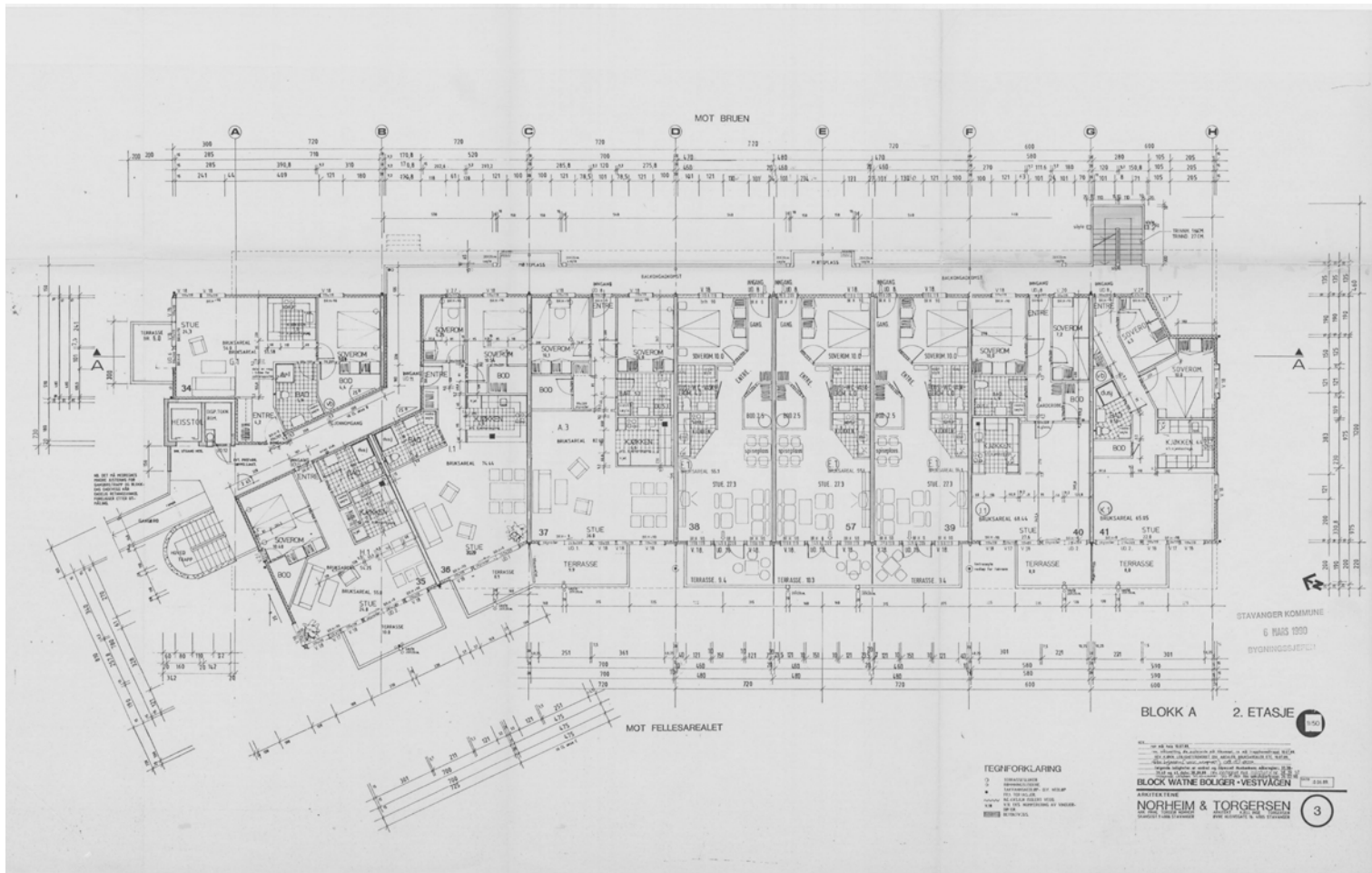
Møteleder	Tone Høyland (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Ann Elin Sagaard Piel (sign.)	18.03.2025











Situasjonskart over
Gnr. 51 Bm. 1325
(Grasholmen 11)
M= 1.500 Ekv. 0,5 m 1:6333 m²
Kartref. Ø-14

Vannl.
Overv.
Spillv.

Stavanger Oppmålingsvesen 14.11 1988

Håkon Rørstjær
Håkon Rørstjær

Hjemmelshaver: Gressholmen Eiendom AS
Grasholmen 1 :
" 3 : Arne Steinsland
" 4 : Einar von Hirsch AS
" 5 :
" 6 :
" 7 : Knut Habbestad og Gressholmen Eiendom AS
" 9 : Gressholmen Eiendom AS
" 13 : Odd Tvedt Eiendom AS
" 1001 : Stvgr. Kommune

NB. DEN NYE BRUENS PLASSERING.
MÅL OG UTFORMING ER IKKE
INNTEGNET PÅ DETTE SITUASJ-
ONSKARTET.

08.01.89.

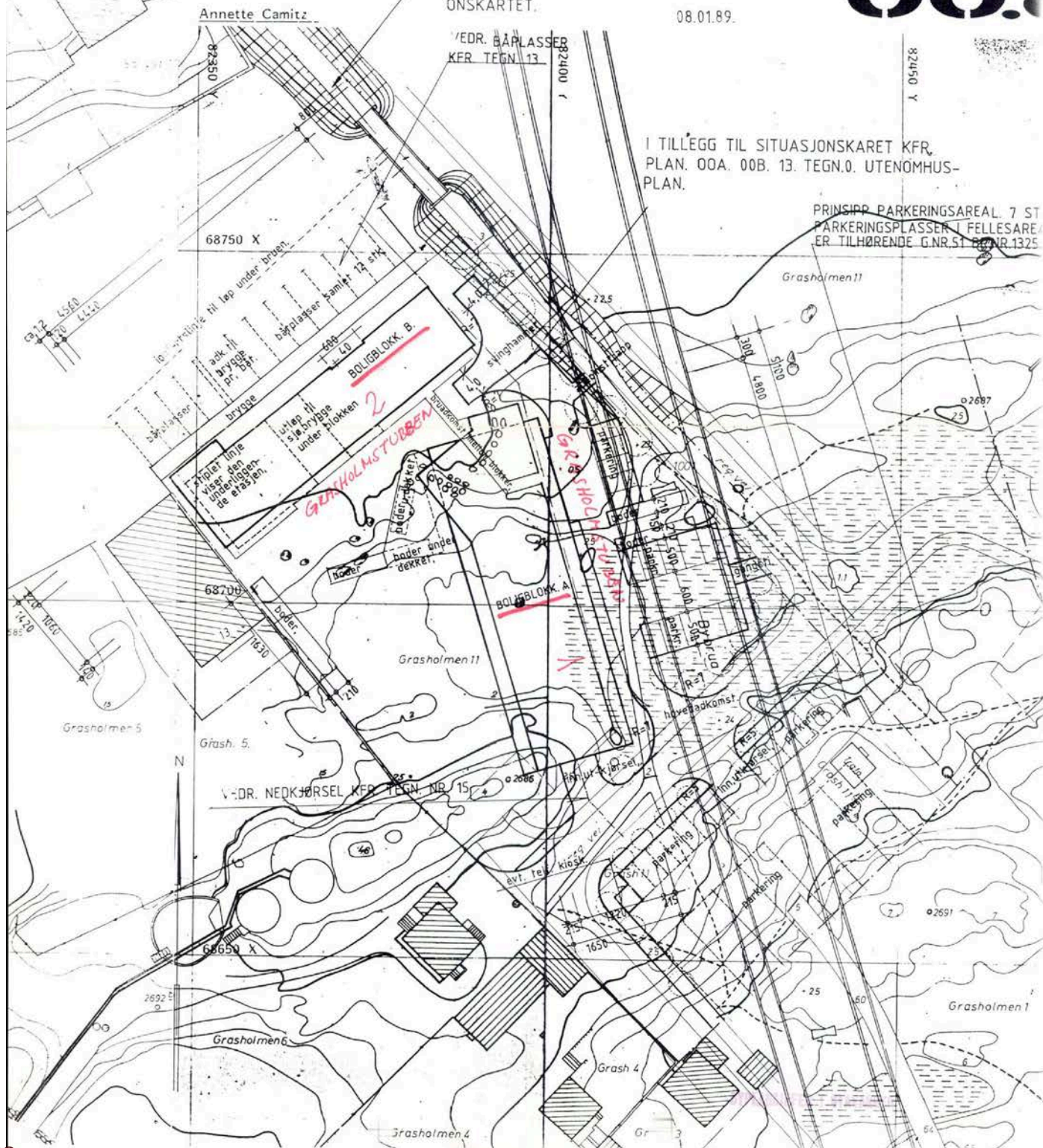
OO.

Annette Camitz

VEDR. BÅPLASSER
KFR. TEGN. 13

I TILLEGG TIL SITUASJONSKART KFR.
PLAN. 00A. 00B. 13. TEGN. 0. UTENOMHUS-
PLAN.

PRINSIPP PARKERINGSAREAL. 7 ST
PARKERINGSPLASSER I FELLESAREAL
ER TILHØRENDE GNR. ST. Bm. 1325



Nabolagsprofil

Grasholmstubben 1 - Nabolaget Sølyst/Grasholmen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sølyst Linje 1, 38, X60, X74, 100	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.4 km
Stavanger Sola	22 min

Skoler

Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	6 min 2.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	7 min 3 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	7 min 3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	7 min 3.1 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	9 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kyviks vei	22 min
------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

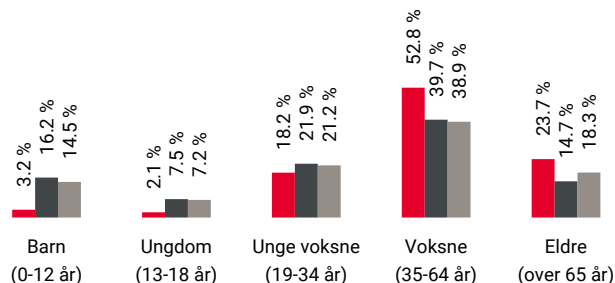
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sølyst/Grasholmen	474	359
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	21 min 1.9 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 2.2 km
Buøy barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Coop Prix Badedammen Post i butikk	3 min 1.3 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	22 min 2 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



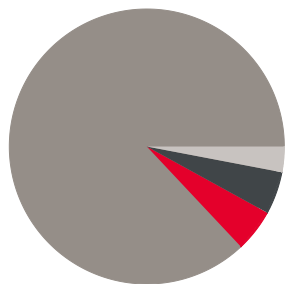
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Sølyst balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Engøy balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 SATS Storhaug	5 min	🚗
🚴 Aura Fitness Storhaug	5 min	🚗

Boligmasse



5% enebolig
5% rekkehus
87% blokk
3% annet

«Sølyst og Grasholmen er idylliske små øyer med sjø på alle kanter, trivelig nabolag, og kun 20-25 minuttspasertur til Stavanger sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



MagasinBlaa

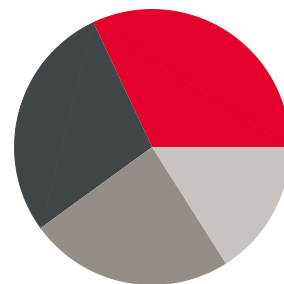
7 min 🚗



Ditt Apotek Støperigården

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
28% 6-12 år
24% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



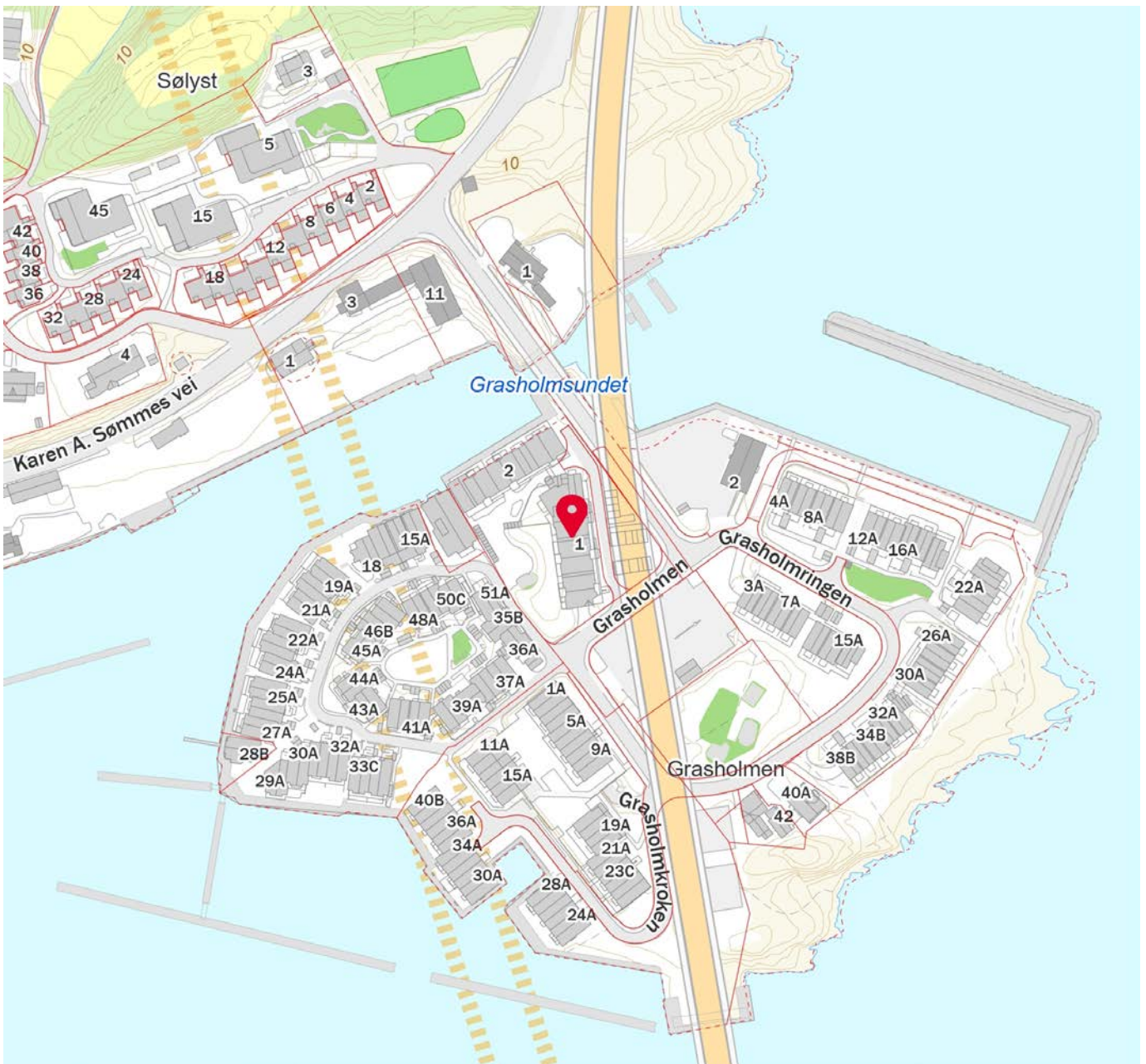
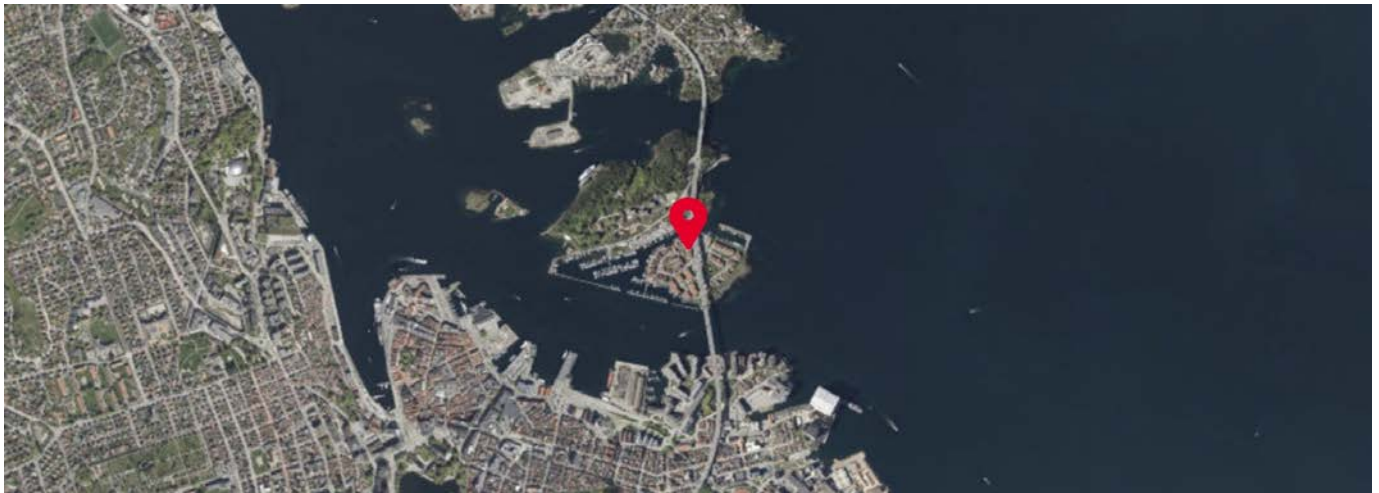
0%

57%

■ Sølyst/Grasholmen
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grasholmstubben 1
4077 HUNDVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre