



aktiv.

Øvre Stokkavei 38, 4023 STAVANGER

**Eiganes - Flott lys leilighet med to
soverom. Balkong. Parkering. Heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Felleskostn.: Kr 2 345,-
Selger: Eivind Johnsen Åslid

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 5151.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 1418
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1413250036

Eiganes - Flott lys leilighet med to soverom. Balkong. Parkering. Heis.

Velkommen til Øvre Stokkavei 38 til en flott og velholdt 3-roms selveierleilighet i 2. etasje. Leiligheten har populær og etterspurt beliggenhet på Stokka/Eiganes. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer og egen balkong på ca. 19 kvm. Beliggenheten gjør at man har det meste innen gåavstand.

- Lys flott leilighet med 2 soverom
- Vaskerom m/wc
- Praktisk planløsning
- Romslig balkong med takoverbygg
- Heis ned til garasjeanlegg
- Fellesleilighet til leie
- Rolig og sentral beliggenhet
- Lave felleskostnader
- Kort vei til buss
- Gåavstand til både Lille- og Store Stokkavann, og Mosvannet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	157
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 69 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

5151.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og etterspurt beliggenhet med gåavstand til sentrum.

Kort vei til flotte turområder som Mosvannet og Stokkavannet. Det er også kort vei til idrettsanlegg, barnehager, skoler, buss og butikker.

Flotte turområder som Mosvannet, lille og store Stokkavann ligger i gåavstand fra boligen.

Gode bussforbindelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokkleiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år). 0.5 km

Stokkadalen barnehage (1-5 år). 0.6 km

Muldvarpen barnehage (0-5 år). 1 km

Skole

Eiganes skole (1-7 kl.) 0.2 km

BISS Sentrum (1-10 kl.) 1 km

Kampen skole (1-7 kl.) 1.2 km

Kannik skole (8-10 kl.) 1.3 km

Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 1.5 km

St. Svithun videregående skole 1.5 km

Wang Toppidrett Stavanger 1.5 km

Fritid

Eiganes skole 2 min. Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

Kunstgrasbane 5 min. Fotball 0.4 km

SATS Herbarium 20 min

EVO Kannik 21 min

Skolekrets

Eiganes

Offentlig kommunikasjon

Buss: Stokka terrasse. Linje 14 0.1 km

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 2.3 km

Fly: Stavanger Sola 17 min

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkong i betong konstruksjon med fliser.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Innhold

2.etasje: entrè/gang, soverom, bad, vaskerom m/wc, soverom 2, stue/kjøkken
Kjeller/u.et.: Bod

Standard

Leiligheten er lys og romslig med en praktisk planløsning. Her har man også en balkong av god størrelse og med overbygg.

Informasjonen under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 04.06.25.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. 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. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt grunnet faren for å punktere brannskille/vegg mot sjakt og rør. Det forelås ikke plantegninger på befaringen. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

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

Veggene har våtromstapet. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt grunnet faren for å punktere brannskille/vegg mot sjakt og rør. Det forelå ikke plantegninger på befaringen. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro 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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i

alder. 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. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig

2. etasje - vaskerom - sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom

vegger og gulv og fuktskader.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører. Litt rust på hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å begrense/bremse rust utviklingen.

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig

2.etasje - bad -overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller

trenger inn i konstruksjonen.

2.etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2.etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

«Dørhåndtak» til dusjdør er løs.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Feste/evt nytt håndtak til dusjdør.

2.etasje - stue/kjøkken - overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i sokkel list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte sokkel listen.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendig

2.etasje - vaskerom - overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Det å foreta en lokal utbedring av fallforhold på våtrom er krevende. Det må derfor vurderes opp mot bruken og alderen på rommet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telia angående tv og bredbånd.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Solforhold

Sørvest vendt balkong.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6655419

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.

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjema:

Det er varmekabler eller duk i gulv i stue, i følge elektriker som var her, men disse virker ikke. De virket ikke når jeg tok over leiligheten i 2022 heller. Boksen der termostaten sto er blindet av. Det er noen spotter i skap på kjøkkenet som ikke virker. De virket ikke når jeg tok over i 2022. I følge elektriker må ballast skiftes for at de skal virke. For å få tilkomst til disse må deler av kjøkkenet rives og settes opp igjen. En sokkellist på kjøkkenet er ødelagt ved kjøleskapet.

Energi

Oppvarming

Varmekabler bad

Elektrisk

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 913 904

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 655 614

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

68/7591

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv 330,-

Felleskostnader 2 015,-

**

Personalkostnader

Styrehonorar

Avskrivninger

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Konsulenthonorar

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/fyring

TV-anlegg/bredbånd

Andre driftskostnader

Det bør påregnes økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 345

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet, dette ifølge forretningsfører.

Sameiet

Sameienavn

S/E Stokka Terrasse

Organisasjonsnummer

985277710

Om sameiet

Sameiets navn er Stokka Terrasse. Sameiet er et kombinert sameie og består av 75 boligseksjoner, 1 fellesseksjon og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 58, bnr. 1418 i Stavanger kommune.

Det er avholdt to styremøter i 2024.

I tillegg avholdes det jevnlig møter med vaktmestrene og befaringer med håndverkere knyttet til diverse vedlikeholds arbeid.

Det er utført utskifting av vinduer og balkong dører grunnet råte skader. I noen tilfeller har det og vært behov for utskifting av beslag og re fuging.

I 2024 er espaljeene foran vinduene i trappe rommene blit beiset, i tillegg har noen av vinduene blit malt.

Sikringsordning fellesgjeld

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 1418, seksjonsnummer 36 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1971/8841-1/102 21.09.1971 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKT FOR BLOKKENE 1,2,3 OG 4 Å ERVERVE OG
OPPARBEIDE
MIDTRE FELLESAREAL ETTER PLAN FRA PARKSJEFEN
Prioritet ETTER ALLELÅN PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 58 BNR: 1418

1971/9273-1/102 01.10.1971 ERKLÆRING/AVTALE
BRUKSRETT TIL RINGVEI RUNDT BEBYGGELSEN OG PLIKT TIL
FREMtidig VEDLIKEHOLD AV DENNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 58 BNR: 1418

1973/1656-1/102 12.02.1973 BEST. OM ADKOMSTRETT
1996/1221-1/102 26.01.1996 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 58 BNR: 1418

2002/6703-3/102 02.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.02.03.
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/lager datert 08.09.23.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og bolig/forretning/kontor.

Dette i følge:

*Reguleringsplan

Id 1762B

Navn Øvre Stokkavei 42, gnr. 58 bnr. 1418 og 1537. Eiganes og Våland bydel.

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 01/06/2000 00:00:00

Areal 670.15 kvm

Feltnavn B3

Regform 110 - Boliger

Areal 606.4 kvm

Feltnavn B2

Regform 110 - Boliger

Areal 331.27 kvm

Feltnavn

Regform 730 - Felles parkeringsplass

Areal 930.64 kvm

Feltnavn B1

Regform 911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal 5.08 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 25.46 kvm

Feltnavn

Regform 319 - Annen veigrunn

Areal 620.79 kvm

Feltnavn

Regform 730 - Felles parkeringsplass

Areal 19.52 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 263.64 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 1668.81 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Id 580

Navn Eiganes 59 og 59A

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 01/15/1971 00:00:00

Bestemmelser 580.pdf

Delarealer

Areal 0.87 kvm

Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde
Areal 8.39 kvm
Feltnavn
Regform 113 - Blokkbebyggelse

Id 2275
Navn Duesvei. Strekningen fra Øvre Stokkavei til Eiganesveien. Eiganes og Våland bydel.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03/23/2009 00:00:00
Bestemmelser 2275 bestemmelser.pdf
Delarealer
Areal 0.21 kvm
Feltnavn GVEG
Regform 322 - Gangvei

Id 1010
Navn Ytre Ringvei Vest fra Tjensvollkrysset til Høye
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/18/1982 00:00:00
Bestemmelser 1010.pdf
Delarealer
Areal 0.23 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde

*Kommuneplan
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 5151.48 kvm
Hensynsonenavn H110
Kpsikring 110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal 5150.23 kvm
Omrnavn B6
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 1.23 kvm

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette i følge sameiets vedtekter §7.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 009 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 012 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, Kongsgata 10
4005 STAVANGER
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

05.06.2025

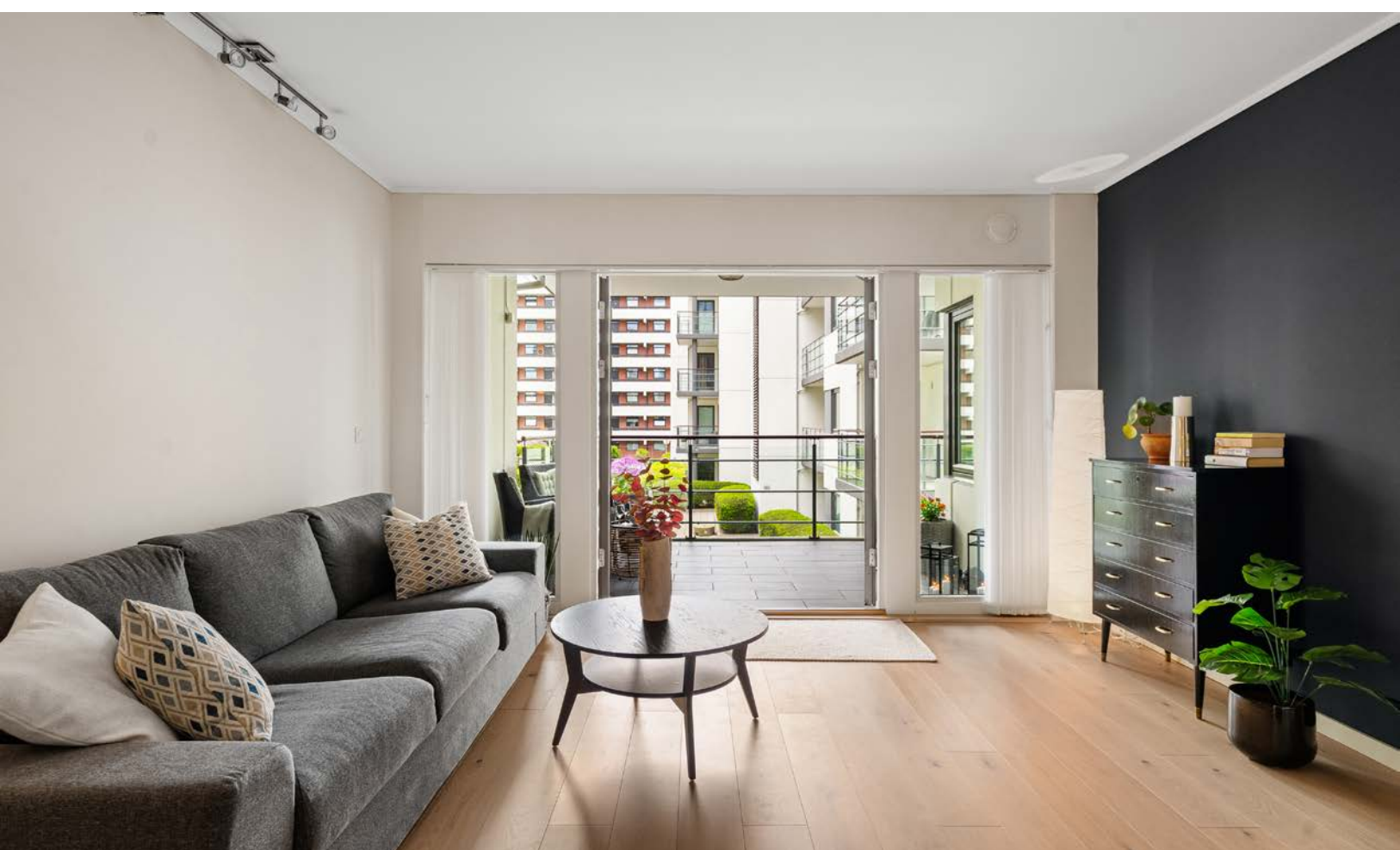






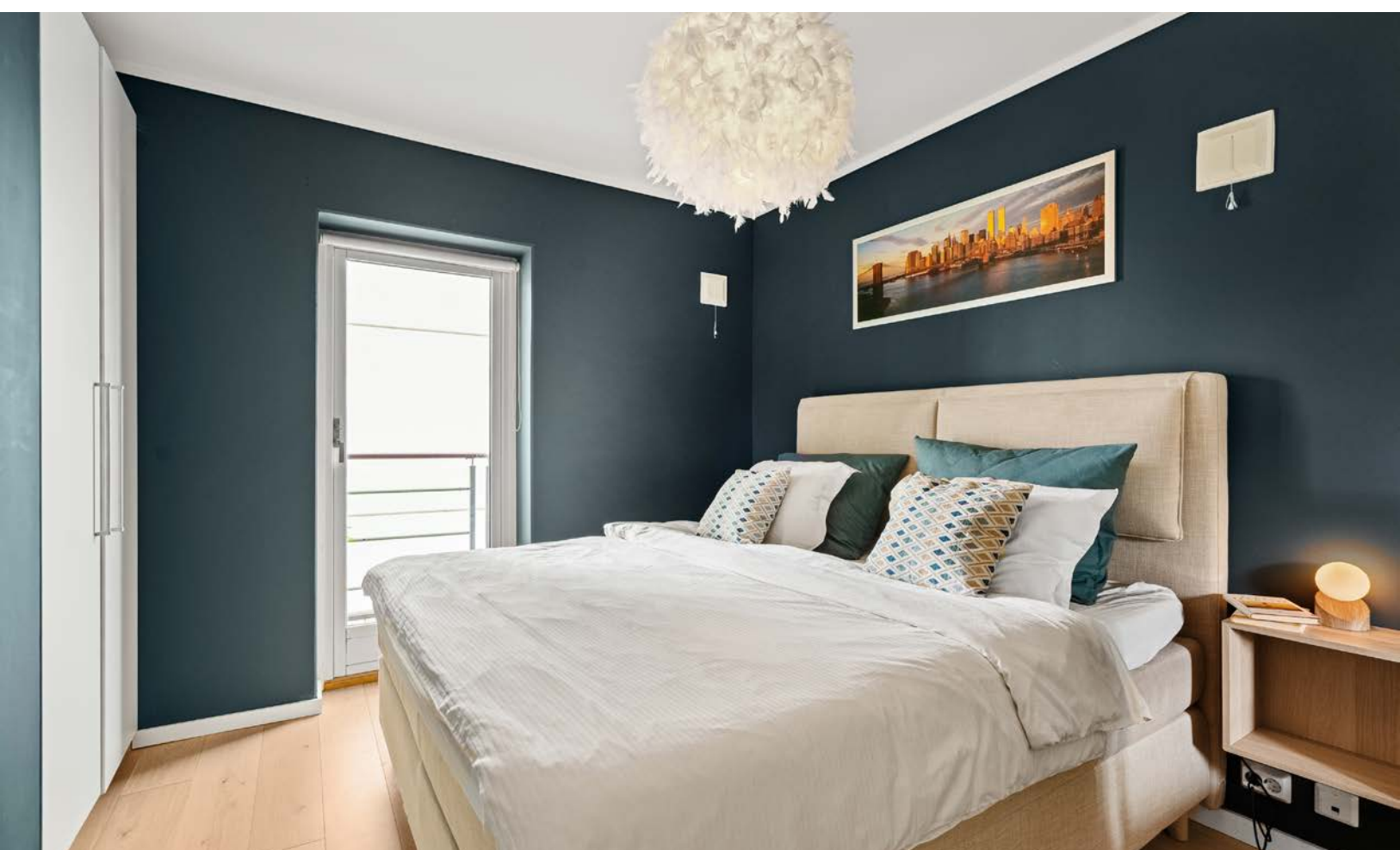


























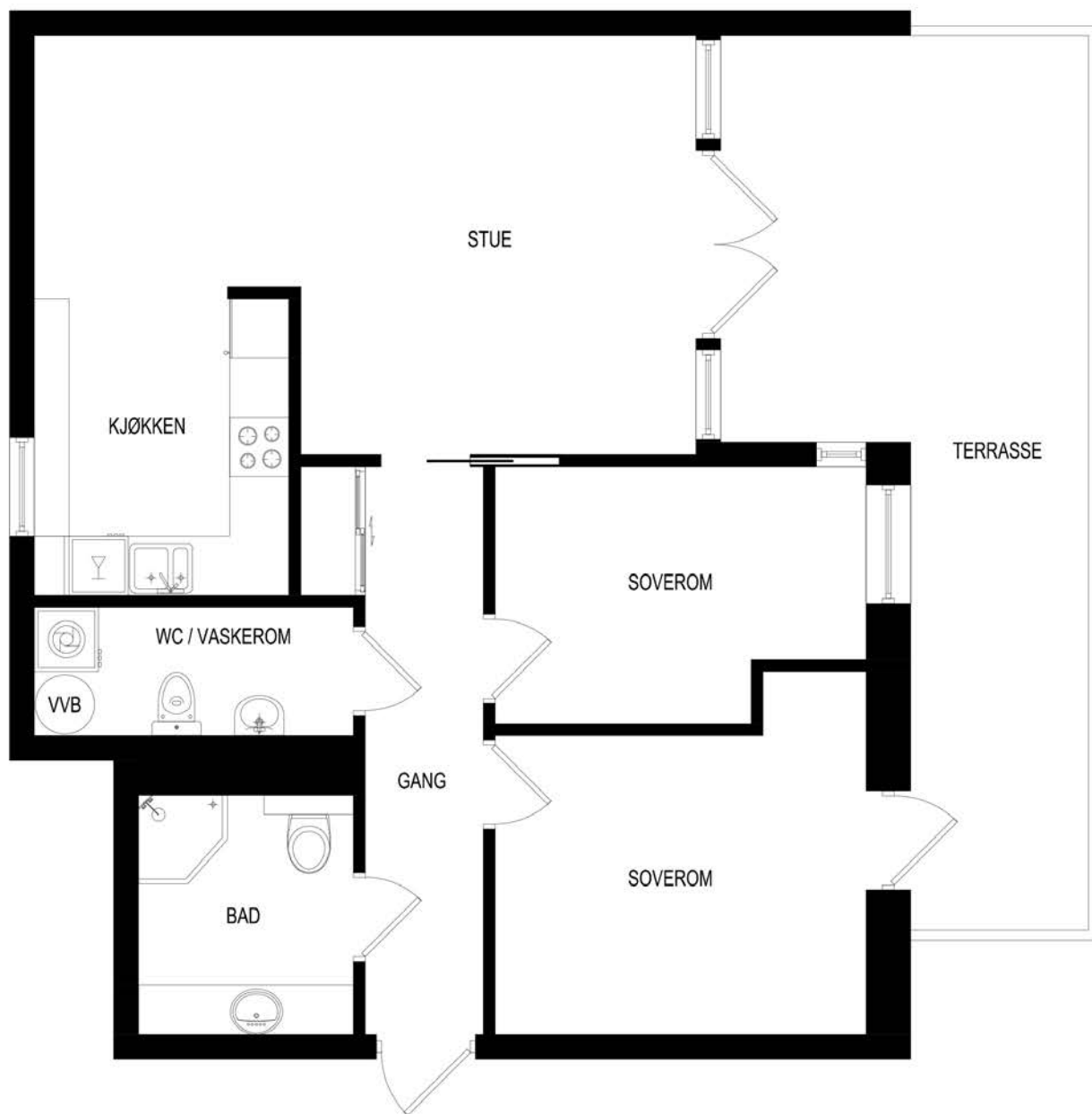












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Øvre Stokkavei 38, 4023 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1418, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 12301-3194

Referansenummer: OR5401

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkong i betong konstruksjon med fliser.

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

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

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 iht NS3600.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt grunnet faren for å punktere brannskille/vegg mot sjakt og rør. Det forelå ikke plantegninger på befaringen.

Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt grunnet faren for å punktere brannskille/vegg mot sjakt og rør. Det forelå ikke plantegninger på befaringen.

Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro 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 plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

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.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

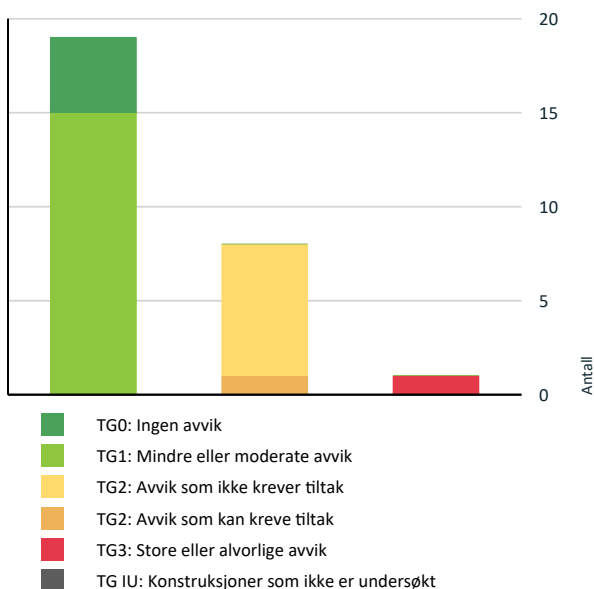
[Gå til side](#)

Leilighet

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

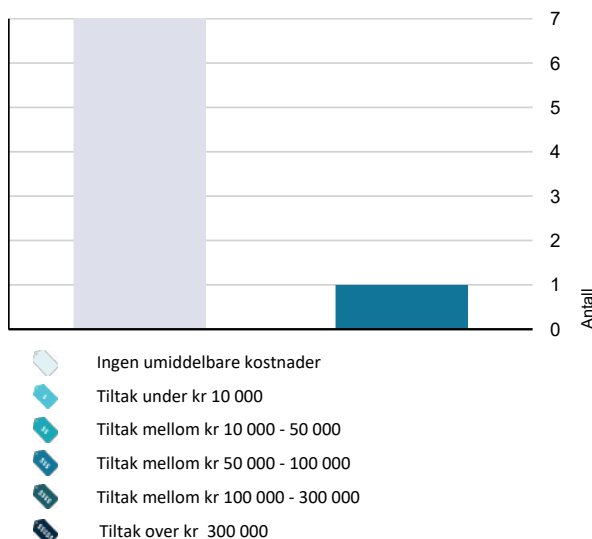
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metaldeler i og rundt dører.

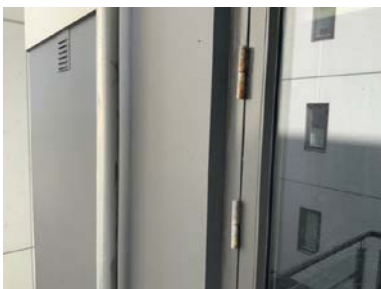
Litt rust på hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å begrense/bremse rust utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong konstruksjon med fliser.

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

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

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

1 TG 1 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.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

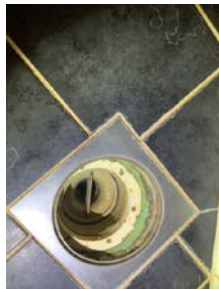
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

«Dørhåndtak» til dusjdør er løs.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Feste/evt nytt håndtak til dusjdør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt grunnet faren for å punktere brannskille/vegg mot sjakt og rør. Det forelå ikke plantegninger på befaringen.

Det er benyttet måleverkøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det å foreta en lokal utbedring av fallforhold på våtrom er krevende. Det må derfor vurderes opp mot bruken og alderen på rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt grunnet faren for å punktere brannskille/vegg mot sjakt og rør. Det forelå ikke plantegninger på befaringen. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i sokkel list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte sokkel listen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer på det arbeid dagens eier har fått gjort.

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Husbrannslange på vaskerom.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

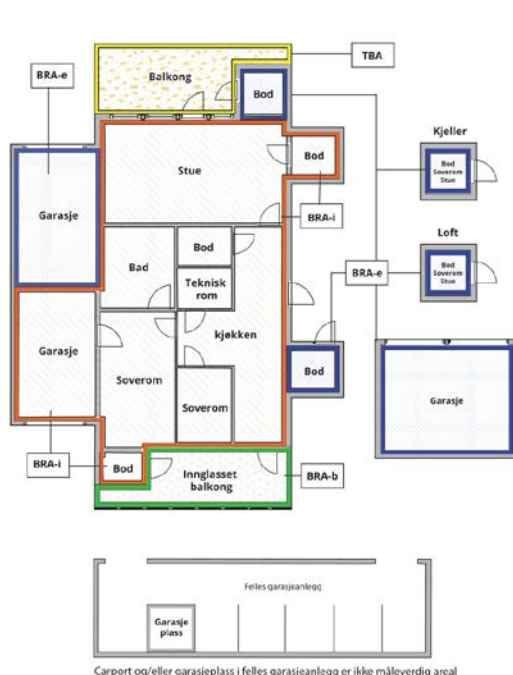
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
2. Etasje	69			69	19
Kjeller		5		5	
SUM	69	5			19
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker-ny termostat på bad

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Eivind Johnsen Åslid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1418		36	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvre Stokkavei 38							
Hjemmelshaver Åslid Eivind Johnsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Stokka.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR5401>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250036	

Selger 1 navn
Eivind Johnsen Åslid

Gateadresse	
Øvre Stokkavei 38	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4023

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1413250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny termostat for varmekabler bad. sjekket spotter på kjøkken. montert blindlokk på termostat stue. Har også fått skiftet en vifte for Villavent kjøkkenvifte (ikke i leiligheten) (av vaktmesteren i bygget)

Arbeid utført av

Rønning Elektro / Vaktmestertjenesten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250036

Tilleggs kommentar

Det er varmekabler eller duk i gulv i stue, i følge elektriker som var her, men disse virker ikke. De virket ikke når jeg tok over leiligheten i 2022 heller. Boksen der termostaten sto er blindet av. Det er noen spotter i skap på kjøkkenet som ikke virker. De virket ikke når jeg tok over i 2022. I følge elektriker må ballast skiftes for at de skal virke. For å få tilkomst til disse må deler av kjøkken rives og settes opp igjen. En sokkellist på kjøkkenet er ødelagt ved kjøleskapet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Åslid	7a6e76acb2d4a1d64383f 8d63e52a351fb6319a9	26.05.2025 08:11:54 UTC	Signer authenticated by One time code

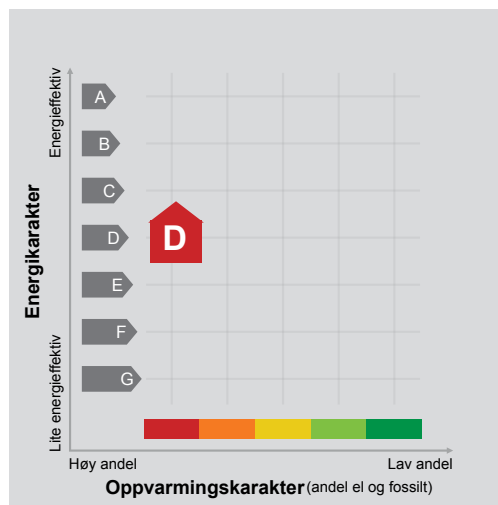
Document reference: 1413250036

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

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Stokkavei 38
Postnummer	4023
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	1418
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4819004
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-130087
Dato	03.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Prosedyrer og Ordensregler for fellesområder i Stokka terrasse.

1 Formål

Disse reglene er laget for å øke trivselen og sikkerheten for alle beboerne i Stokka Terrasse. Hvis 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 Trapper, svalganger, inngangsparti og heiser

Sykler skal ikke parkeres i trappehus, inngangsparti eller på svalganger.

Tørkestativer skal ikke plasseres i felles svalgang.

Trappehus skal ikke brukes til lagring av private gjenstander.

3 Garasjer, boder og søppelrom

Parkering

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

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

Garasjeport, dører og boder

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**. Porten står åpen i 15 sekunder, slik at hastverk ikke er noen unnskyldning for ikke å vente.

Hver enkelt som benytter bodene, er ansvarlig for at dørene inn til bodområdene alltid er låst.

Søppelrom

Dørene skal alltid være lukket og lyset må slukkes når søppelrommet forlates.

Sortering av søppel skal gjennomføres i henhold til instruks på veggen i søppelrommet og informasjonsmatriell fra Stavanger Kommune.

Pappesker må brettes helt flate før de legges i grønn dunk.

4 Hovedinngangsdører

Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i anlegget gjennom hovedinngangsdørene.

Når det ringer på døren, må beboeren forvisse seg om hvem det er før personen slippes inn. Dersom ukjente personer ringer på, for eksempel loddselgere, innsamlere, skal beboer møte vedkommende ved hovedinngangsdøren og eventuelt be om legitimasjon.

5 Terrasser

Seksjonseierne er ansvarlig for at risten over nedløpsrennen fra terrassen alltid er åpen og fri for rusk og rask. Dersom denne tetter seg til, vil vannet samle seg på terrassen og til slutt renne over kanten og ned på terrassen under.

Tepper etc må ikke ristes fra terrassene. Dette for å unngå at støv mm drysser ned til naboen under.

6 Fellesleilighet

Bruken av Fellesleiligheten administreres av

Hans Egil Eckhoff, Øvre Stokkavei 40 / 501

Telefon privat 51 56 09 74, Mobil 975 24 988

e-mail hee@getmail.no

Leiligheten må bestilles på forhånd og leies ut etter ”først-til-mølla”-prinsippet, men for spesielt populære perioder (høytider) vil seksjonseiere som har benyttet hyblene i tilsvarende periode tidligere år, ha lavest prioritet.

Nøkkel hentes og leveres tilbake hos administrator etter avtale.

Reservasjon kan maksimalt foretas for en uke om gangen, men dette kan forlenges dersom ingen andre interesserte har meldt seg innen en uke før utleie.

Det gjøres unntak for en-ukes-regelen i jule-, nyttårs-, pinse- og påskehelger, hvor leiligheten kan reserveres fra kl. 12:00 siste hverdag før en slik høytid til kl. 12:00 første hverdag etter høytiden.

Julaften og nyttårsaften regnes ikke som hverdager i denne sammenheng.

Seksjonseierne holder sengetøy selv, og er ansvarlig for renhold av Fellesleiligheten etter bruken. Pris for utleie fastsettes av styret og vil bli belastet seksjonseierne etterskuddsvis, til dekning av kostnader forbundet med Fellesleiligheten.

Manglende renhold og eventuelle skader påført inventar eller løsøre vil bli belastet den som har disponert leiligheten.

7 Vaktmester

Styret har utarbeidet instruks for vaktmester.

Vaktmestrene er primært ansatt for å foreta vedlikehold og drift av fellesarealer og tekniske anlegg.

Vedlikehold innen den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vaktmestrene vil være hjelpelige også med seksjonseierens 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 Sameiet.

Vaktliste for vaktmester sendes til alle seksjonseierne årlig fra forretningsfører.

8 Nøkkelrekvisisjon

Nye nøkler bestilles ved skriftlig henvendelse til forretningsførers kontor.

Nøkklene sendes direkte og rekommandert fra låseselskapet til seksjonseiere, og

Seksjonseier betaler direkte til låseselskapet. I tillegg vil sameiet fakturere for sine administrasjonskostnader knyttet til rekvisisjonen

9 Øvrige forhold

Det henstilles til alle ikke å ha klestørk hengende på terrassene på helge- og høytidsdager.
Vennligst unngå å mate fuglene i atriet mellom blokkene.

Seksjonseierne har ansvar for å formidle all informasjon fra Styret videre til bruker av seksjonene.

Det vises forøvrig til naboloven som regulerer generelle hensyn rundt naboforhold, som
og er gjeldende for beboere i Stokka Terrasse.

10 Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning v/ Marianne Kambo

E-mail: marianne.kambo@obos.no

Forretningsfører og Styret kan kontaktes på «<https://vibbo.no/se-stokka-terrasse>»

SAMEIET STOKKA TERRASSE

VEDTEKTER

Av 04.04.02, med endringer av 13.03.03, 14.03.2018 og 27.05.20

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Stokka Terrasse. Sameiet **er et kombinert sameie** og består av 75 boligseksjoner, 1 fellesseksjon og 1 næringsseksjon på **eiendommen** gnr. 58, bnr. 1418 i Stavanger kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra den enkelte **eierseksjonens** bruksareal/**tinglyst eierandel**.

Sameiet har forretningskontor i Stavanger kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av sameiet Stokka Terrasse.

§. 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av alle eiere til de 78 bruksenhetene i sameiet. 77 boligenheter, 1 fellesrom og 1 næringsdel. Butikken har krav på 24 parkeringsplasser i sine åpningstider (Se vedlegg 1).

Næringsdelen **har** i tillegg **bruksrett til** 32 parkeringsplasser i lukket parkeringsanlegg og har **evigvarende enerett til å disponere** disse.

Sameierne har enerett til bruk av **hver** sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene og fellesrom til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruk av fellesareal til parkering er nærmere regulert i § 3 og 4.

Bruksenhetene kan kun nyttes til boligformål, utenom snr. 1 som er butikk.

Kvartalslekeplassen disponeres i henhold til avtale mellom sameiene Stokka Terrasse, Erika Nissensvei 3 og 5 Duesvei 38 og 40 og Øvre Stokkavei 44 med andel vedlikeholdskostnader. (se vedlegg 2)

Eierne av Øvre Stokkavei 44 har varig bruksrett til parkering på øvre plan og til adkomstveien som er tinglyst på eiendommen.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierne plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensreglene som til enhver tid er vedtatt.

§ 3. Sameiets parkeringsareal

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesareal, men flere sameiere er tildelt enerett til parkering på oppmerket og nummerert parkeringsplass innenfor dette arealet («evigvarende enerett»). Hvilke parkeringsplasser som disponeres av de enkelte sameierne/eierseksjonene er angitt på listen følger som vedlegg 2 til vedtektene.

Evigvarende enerett til parkeringsplass kan ikke skilles fra seksjonene, med mindre det gjennomføres et bytte av parkeringsplass i samråd og etter avtale mellom styret og den enkelte sameier.

Utleie av parkeringsplass krever samtykke av styret. Samtykke skal innhentes før utleieavtale inngås. Den sameieren som leier ut parkeringsplass skal påse at styret til enhver tid har oppdatert informasjon om leietakers navn og bilnummer. Samtykke til leie kan bare nektes dersom det, etter styrets vurdering, foreligger en saklig grunn til å avslå.

Med samtykke fra styret kan den enkelte sameier for egen regning anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller eventuelt annet sted i garasjeanlegget etter nærmere anvisning fra styret. Den enkelte sameier dekker kostnadene ved lading vi henhold til egen strømmåler for ladepunktet.

§ 4 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En sameier kan med samtykke fra styret for egen regning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke til tiltaket dersom det foreligger en saklig grunn.

En sameier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass i sameiets parkeringsanlegg kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Endring av denne bestemmelsen kan bare vedtas med tilslutning fra samtlige sameiere. Kommunen har imidlertid vetorett mot endring av bestemmelsen i hht Eierseksjonslovens § 26.

§ 5. Felleskostnader, heftelsesform og panterett.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet eller beboer i en bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til **to ganger** folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 6. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann og avløpsledninger går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger. **For innvendige elektriske ledninger har sameier vedlikeholdsplikt** til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under **en sameiers** vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. årsmøtet skal vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin **eierseksjon**, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved erverv av **eierseksjon** og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 7 3 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

§ 8. Styret

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for 2 år av gangen dersom **årsmøtet** ikke bestemmer noe annet. Ett av styremedlemmene skal være en representant i fra næringsdelen. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§ 9. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret innkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, står stemmene likt, har møtelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 10. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av **årsmøtet**. Ordinært **årsmøte** skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært **årsmøte** skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet **medlem** av sameiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon eller næringsseksjon. Revisor har rett til å være til stede **på årsmøtet** og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt, fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 11. Innkalling, Saker som skal behandles på årsmøtet

Innkalling til det ordinære **årsmøtet** skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært **årsmøte** kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. **Årsmøtet** skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

1. Styrets **årsberetning**
2. Regnskap for foregående år
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer og evt. godtgjørelse til disse
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av **årsmøtet** blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12. Årsmøtets vedtak

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver boligseksjon. Næringsseksjonen har 2 stemmer.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i **årsmøtet** for å ta beslutning om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært **årsmøte**.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 14. Forretningsførsel

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sørger for eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 15. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for **skriftlig** advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Krav om advarsel gjelder likevel ikke hvis styret i henhold til eierseksjonsloven §39 kan pålegge sameieren å fravike bruksenheten (utkastelse).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret **i tillegg** kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven §39, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Etter bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse (utkastelse) overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 16. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i **årsmøtet** som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel ovenfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller som tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk **særinteresse** i saken.

§ 17. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av **16. juni 2017 (nr. 65)** dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Dato Stavanger 27.05.20

Vedlegg 1: Plan over boder

Vedlegg 2: **Plan over garasjeplass(er) tildelt den enkelte seksjonseier**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STOKKA TERRASSE

Organisasjonsnummer: 985277710

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Eiganes Skole - klasserom i gamlebygget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sigurd Sivertsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marianne Kambo fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Øivind Reinertsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

✓ Vedtatt.

7. Saker til årsmøtet 2025

Fremmet av: Karl Arne Egeli

1. Markering av trappetrinnene, pga det er vanskelig å skille trinnene
2. Hvor skal vi rømme om sirenene går?
3. Bedre vask av gulvet i bossrommet og hvor ble spann for hageavfall av?
4. Det begynner å flasse av på ytrevegger.
5. Hvor blir det av vasking av vinduer og verandaer
6. Er der noe vi kan gjøre for å få bedre TV og internett?

Styrets innstilling

Tidligere er det informert at møteplass er parkeringsareal mellom vår eiendom og Øvre Stokkavei 44.

Det er ikke krav til eller installert sirene.

Yttervegger gås over hver sesong.

Hvilke trapper ønskes det merking av? Det viktigste med trappene er god belysning på kveldstid.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Skilt for møteplass skaffes og monteres.

Ingen krav til merking av trapper - styret skal vurdere det og evt. innhente priser.

8. Fjernsynskanaler

Fremmet av: Finn Stein Johannessen

Ettersom det ser ut til å bli en langvarig konflikt mellom Telia og TV2, vil jeg foreslå at styret utreder og innhenter tilbud fra andre leverandører som kan levere et fullstendig programtilbud til sameiet.

Med vennlig hilsen

Finn Stein Johannessen

Styrets innstilling

Avtalen med Telia løper til 2028 og styret følger med i pågående forhandlinger.

Altibox med flere ble forespurt da ny avtale ble inngått, men var ikke konkurransedyktige.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Styret følger saken fortløpende opp mot Telia.

9. Utleieleiligheten

Fremmet av: Ingrid Børve

Til årsmøtet.

Som bruker av utleieleiligheten har jeg registrert at den etterhvert er blitt noe nedslitt, spesielt soverom og bad. Et nytt dusjkabinett og noen knagger til håndklær ville vært fint. Sengene på soverommet bør skiftes ut. De er skitne og slitt. Køysengene mangler en dyne og er "rikkalause". Det mangler også knotter på klesskapet. Jeg vil også foreslå en storrengjøring, det tror jeg ikke har vært gjort siden blokken var ny i 2002.

Styrets innstilling

Overmadrasser er skiftet, samme gjelder for dyner og puter, høsten 2024.

I tillegg er det kjøpt inn nytt kjøleskap.

Senger vil bli gått over og etterstrammet, rengjøring følges opp.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Vedlikehold av felleisleilighet følges opp kontinuerlig.

10. Gatenummer på blokken

Fremmet av: Turid Torkildsen

Ønsker at det også blir satt opp Øvre Stokkavei 38 på skiltet som viser inn fra Duesvei. Nå viser skiltet kun til nr 40 og 42. En må helt inn i atriet for å finne inngang til 38. Har opplevd flere leveranser til oss som ikke er kommet frem pga ingen henvisning til ingangen

Styrets innstilling

Dette blir sjekket og ved mangler vil nummerskilt bli montert.

Forslag til vedtak:

Nunmmerskilt

 Vedtatt.

11. Oppfriskning av grøntområder i sameiet

Fremmet av: Grete Marie Tungland Løvik

Synes grøntområdene våre kan være litt kjedelige og at de trenger litt oppgradering med plantning av f.eks krokus og snøklokker på området vårt.

Styrets innstilling

Områdene er ikke beregnet eller lagt opp til beplanting av sommerblomster eller løker.

Grøntområdene er basert på busker som vedlikeholdes av vaktmester. Områdene er planlagt og godkjent i forbindelse med prosjekteringen.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Det legges kompostjord på i bedene.

12. Vedlikehold

Fremmet av: Sissel Hauge

Det er behov for å male svalgangene da det drysser maling ned fra taket

Styrets innstilling

Legges inn i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak:

Skrape og male tak i svalgangene

 Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende:

Styremedlemmer for 2 år:

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

Varamedlemmer for 1 år:

Grete Straume

Per Rogdeberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

Følgende stilte til valg:

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Rogdeberg

Grete Straume

Følgende stilte til valg:

Per Rogdeberg

Grete Straume

14. Valgkomité

Valgkomitéen stiller til gjenvalg.

Komitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Gunnar Johannesen

Margot Kristoffersen

Følgende stilte til valg:

Pål Gunnar Johannesen

Margot Kristoffersen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Sigurd Sivertsen /s/

Protokollfører: Marianne Kambo /s/

Protokollvitne: Øivind Reinertsen /s/





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1613

SAMEIET STOKKA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STOKKA TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Eiganes Skole - klasserom i gamlebygget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Saker til årsmøtet 2025
8. Fjernsynskanaler
9. Utleieleiligheten
10. Gatenummer på blokken
11. Oppfriskning av grøntområder i sameiet
12. Vedlikehold
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET STOKKA TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigurd Sivertsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marianne Kambo fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

Sak 7

Saker til årsmøtet 2025

Forslag fremmet av:

Karl Arne Egeli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Markering av trappetrinnene, pga det er vanskelig å skille trinnene
2. Hvor skal vi rømme om sirenene går?
3. Bedre vask av gulvet i bossrommet og hvor ble spann for hageavfall av?
4. Det begynner å flaske av på ytrevegger.
5. Hvor blir det av vasking av vinduer og verandaer
6. Er der noe vi kan gjøre for å få bedre TV og internett?

Styrets innstilling

Tidligere er det informert at møteplass er parkeringsareal mellom vår eiendom og Øvre Stokkavei 44.

Det er ikke krav til eller installert sirene.

Yttervegger gås over hver sesong.

Hvilke trapper ønskes det merking av? Det viktigste med trappene er god belysning på kveldstid.

Forslag til vedtak

Trappetrinn markeres ytterst

Beredskapsplan utarbeides

Bedre renhold i bossrommet

Maling/flekking på ytrevegger

Sak 8

Fjernsynskanaler

Forslag fremmet av:

Finn Stein Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ettersom det ser ut til å bli en langvarig konflikt mellom Telia og TV2, vil jeg foreslå at styret utreder og innhenter tilbud fra andre leverandører som kan levere et fullstendig programtilbud til sameiet.

Med vennlig hilsen

Finn Stein Johannessen

Styrets innstilling

Avtalen med Telia løper til 2028 og styret følger med i pågående forhandlinger.

Altibox med flere ble forespurt da ny avtale ble inngått, men var ikke konkurransedyktige.

Forslag til vedtak

Vedtas at styret tar fatt i situasjonen.

Sak 9

Utleieleiligheten

Forslag fremmet av:

Ingrid Børve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til årsmøtet.

Som bruker av utleieleiligheten har jeg registrert at den etterhvert er blitt noe nedslitt, spesielt soverom og bad. Et nytt dusjkabinett og noen knagger til håndklær ville vært fint. Sengene på soverommet bør skiftes ut. De er skitne og slitt. Køysengene mangler en dyne og er "rikkalause". Det mangler også knotter på klesskapet. Jeg vil også foreslå en storrengjøring, det tror jeg ikke har vært gjort siden blokken var ny i 2002.

Styrets innstilling

Overmadrasser er skiftet, samme gjelder for dyner og puter, høsten 2024.

I tillegg er det kjøpt inn nytt kjøleskap.

Senger vil bli gått over og etterstrammet, rengjøring følges opp.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Utleieleiligheten pusses opp.

Sak 10

Gatenummer på blokken

Forslag fremmet av:

Turid Torkildsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det også blir satt opp Øvre Stokkavei 38 på skiltet som viser inn fra Duesvei. Nå viser skiltet kun til nr 40 og 42. En må helt inn i atriet for å finne inngang til 38. Har opplevd flere leveranser til oss som ikke er kommet frem pga ingen henvisning til ingangen

Styrets innstilling

Dette blir sjekket og ved mangler vil nummerskilt bli montert.

Forslag til vedtak

Nunmmerskilt

Sak 11

Oppfriskning av grøntområder i sameiet

Forslag fremmet av:

Grete Marie Tungland Løvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Synes grøntområdene våre kan være litt kjedelige og at de trenger litt oppgradering med plantning av f.eks krokus og snøklokker på området vårt.

Styrets innstilling

Områdene er ikke beregnet eller lagt opp til beplantning av sommerblomster eller løker.

Grøntområdene er basert på busker som vedlikeholdes av vaktmester. Områdene er planlagt og godkjent i forbindelse med prosjekteringen.

Forslag til vedtak

Det blir plantet blomsterløk i plener og i forbindelse med hekk/busker.

Sak 12

Vedlikehold

Forslag fremmet av:

Sissel Hauge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å male svalgangene da det drysser maling ned fra taket

Styrets innstilling

Legges inn i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Skrape og male tak i svalgangene

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende:

Styremedlemmer for 2 år:

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

Varamedlemmer for 1 år:

Grete Straume

Per Rogdeberg

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Egil Eckhoff
- Harald Kristoffersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Straume
 - Per Rogdeberg
-

Sak 14

Valgkomité

Valgkomitéen stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 komitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komitémedlem:

- Margot Kristoffersen
 - Pål Gunnar Johannesen
-

Styrets årsrapport

Det er avholdt to styremøter i 2024.

I tillegg avholdes det jevnlig møter med vaktmestrene og befaringer med håndverkere knyttet til diverse vedlikeholds arbeid.

Det er utført utskifting av vinduer og balkong dører grunnet råte skader. I noen tilfeller har det og vært behov for utskifting av beslag og re fuging.

I 2024 er espaljeene foran vinduene i trappe rommene blitt beiset, i tillegg har noen av vinduene blitt malt.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 318 487.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STOKKA TERRASSE
ORG.NR. 985 277 710, KUNDENR. 1613

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 904 548	2 893 552	2 920 000	2 920 000
Ladeinntekter EL-bil		11 835	4 736	15 000	15 000
Andre inntekter	3	33 620	95 200	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 950 003	2 993 488	2 950 000	2 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 922	-6 345	-6 000
Styrehonorar	5	-45 000	-42 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	12	-6 070	-7 719	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-174 860	-166 900	-177 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-4 515	-6 861	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-987 932	-973 784	-1 153 000	-1 076 000
Forsikringer		-270 239	-255 174	-280 700	-325 000
Kommunale avgifter	9	-121 755	-128 536	-135 300	-140 000
Energi/fyring		-233 285	-181 488	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 354	-282 191	-281 808	-293 000
Andre driftskostnader	10	-509 252	-517 659	-471 000	-489 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 659 858	-2 577 485	-2 769 653	-2 780 000
DRIFTSRESULTAT		290 145	416 003	180 347	170 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 905	5 501	0	0
Finanskostnader		0	-2 500	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 905	3 001	0	0
ÅRSRESULTAT		312 050	419 004	180 347	170 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		312 050	419 004		

SAMEIET STOKKA TERRASSE
ORG.NR. 985 277 710, KUNDENR. 1613

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	6 771	12 841
SUM ANLEGGSMIDLER		6 771	12 841
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 100	12 170
Forskuddsbetalte kostnader		77 225	75 147
Andre kortsiktige fordringer	13	11 620	9 055
Driftskonto OBOS-banken		945 591	1 378 406
Skattetrekskonto OBOS-banken		0	280
Sparekonto OBOS-banken		517 025	21
SUM OMLØPSMIDLER		1 552 561	1 475 079
SUM EIENDELER		1 559 333	1 487 919
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 325 259	1 013 208
SUM EGENKAPITAL		1 325 259	1 013 208
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 884	16 543
Leverandørgjeld		218 190	458 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 074	474 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 559 333	1 487 919
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 01.04.2025
 Styret i Sameiet Stokka Terrasse

Hans Sigurd Sivertsen

Harald Kristoffersen

Marianne Haukali Higson

Atle Johannes Hermansen

Hans Egil Eckhoff

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 604 540
Kabel-tv	274 392
Avregning elbil	25 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 904 548

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	33 620
SUM ANDRE INNTEKTER	33 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter for kr 1 579, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 515
SUM KONSULENTHONORAR	-4 515

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-507 238
Drift/vedlikehold VVS	-5 762
Drift/vedlikehold elektro	-84 347
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 826
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 795
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 509
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-987 932

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 263
Vann- og avløpsavgift	-115 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-121 755

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 039
Vaktmestertjenester	-121 288
Vakthold	-7 674
Renhold ved firmaer	-304 811
Snørydding	-62 993
Andre fremmede tjenester	-1 332
Trykksaker	-1 226
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 579
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-3 461
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-509 252

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 589
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	192
Andre renteinntekter	124
SUM FINANSINNTEKTER	21 905

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bad felles leilighet		
Tilgang 2006	33 872	
Avskrevet tidligere	-33 600	
Avskrevet i år	-271	1
Heisalarm		
Tilgang 2016	40 000	
Avskrevet tidligere	-39 999	
Avskrevet i år	0	1
Innredning felles leilighet		
Tilgang 2006	56 213	
Avskrevet tidligere	-56 212	
Avskrevet i år	0	1
Kameraovervåkning		
Tilgang 2018	46 394	
Avskrevet tidligere	-33 827	
Avskrevet i år	-5 799	
	6 768	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 771	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 070	

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie 2024, innkrevd 2025	11 620
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 620



Til årsmøtet i Sameiet Stokka Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stokka Terrasse 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 1613 Selskapsnavn: SAMEIET STOKKA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Stavanger 19-02-22

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

Ektefelle/registrert partner

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

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾**

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
58	1418			Stavanger kommune

Dato

Stempel og underskrift

2/5-2002

STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING
OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Kari Lyse

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Returneres etter tinglysing til

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 07 MARS 2002

S.nr. 02.103.074 01.527/02

103

TINGLYST

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken de

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
	STAVANGER BYFOGDEMBETE		
DAGBOKNR.: 6703			
1103	Stavanger	58	1418

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
918.0 4106.024	Stokkaværen 42 A/S	

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Leiv Inge Stokke

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
61	B	70	B	73	B	94	B	25				37				49			
62	B	94	B	74	B	100	B	26				38				50			
63	B	100	B	75	B	156	B	27				39				51			
64	B	115	B	76	B	57	B	28				40				52			
65	B	70	B	77	B	103	B	29				41				53			
66	B	94	B	78	B		B	30				42				54			
67	B	100	B	79	B			31				43				55			
68	B	115	B	20				32				44				56			
69	B	70	B	21				33				45				57			
70	B	94	B	22				34				46				58			
71	B	100	B	23				35				47				59			
72	B	189	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								7591	= nevner:				7591						

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

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

Ektefelle/registrert partner

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

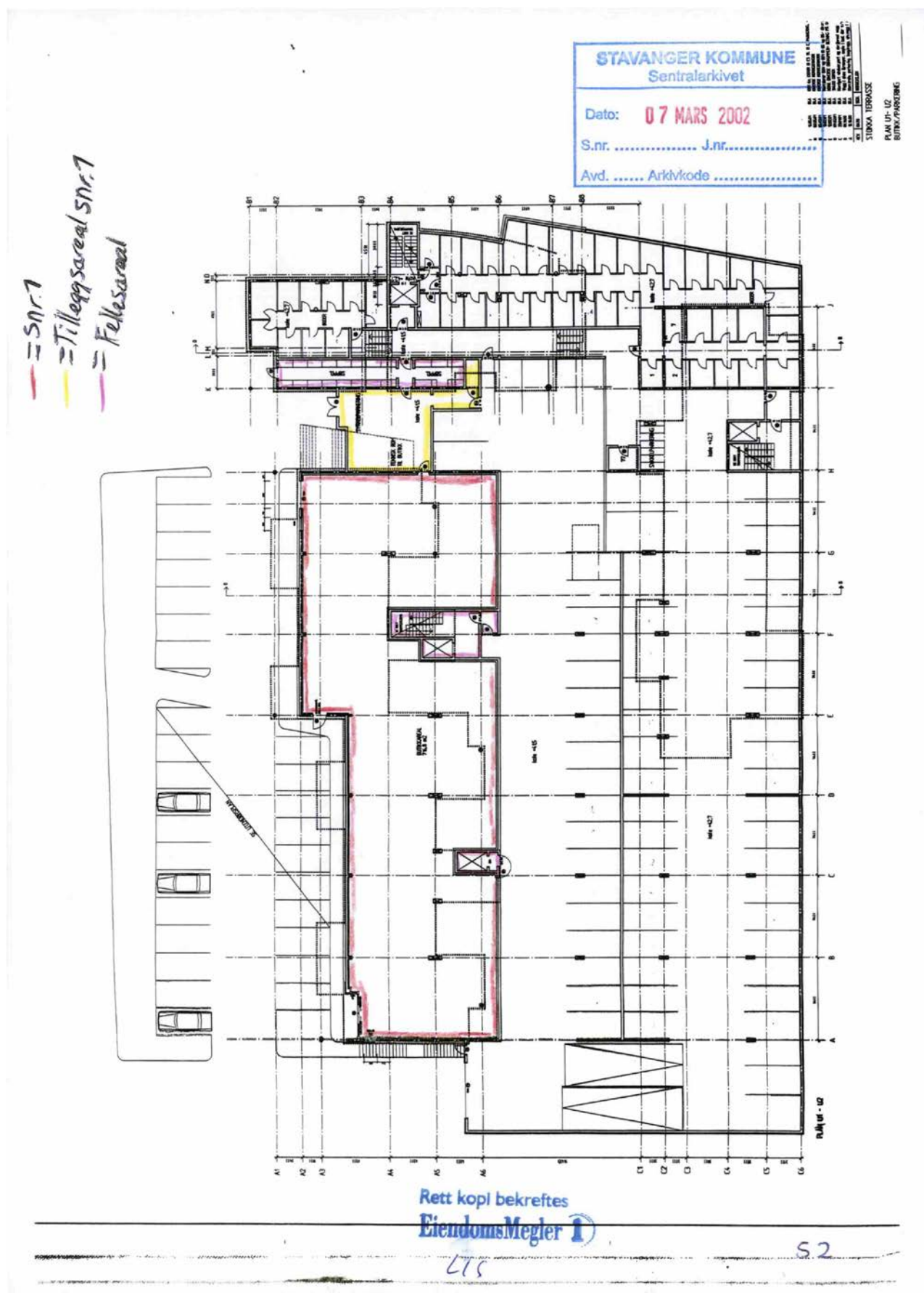
Stavanger, 19.02.02

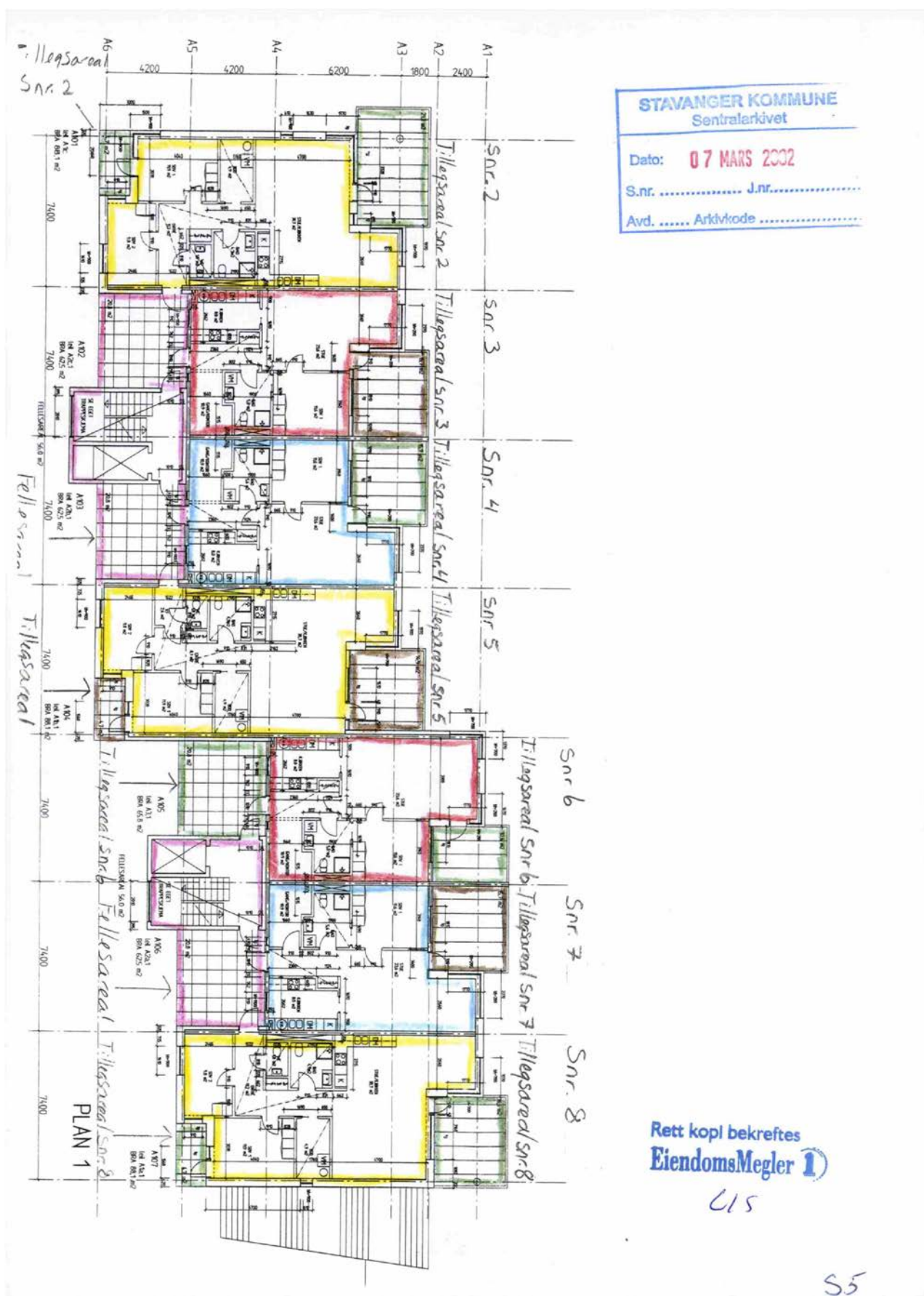
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

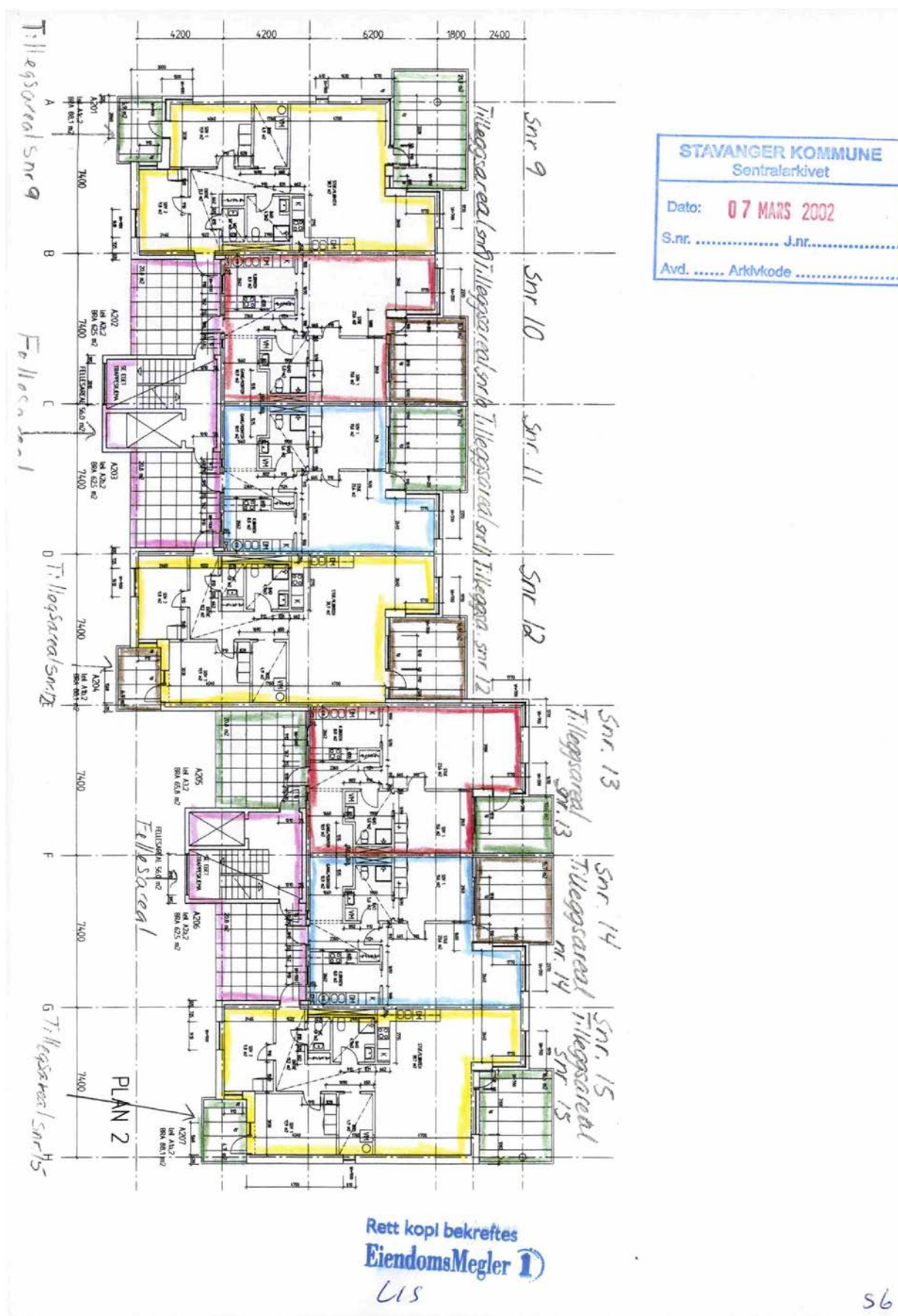
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
Fnr	Snr
kommune	
Dato	Stempel og underskrift

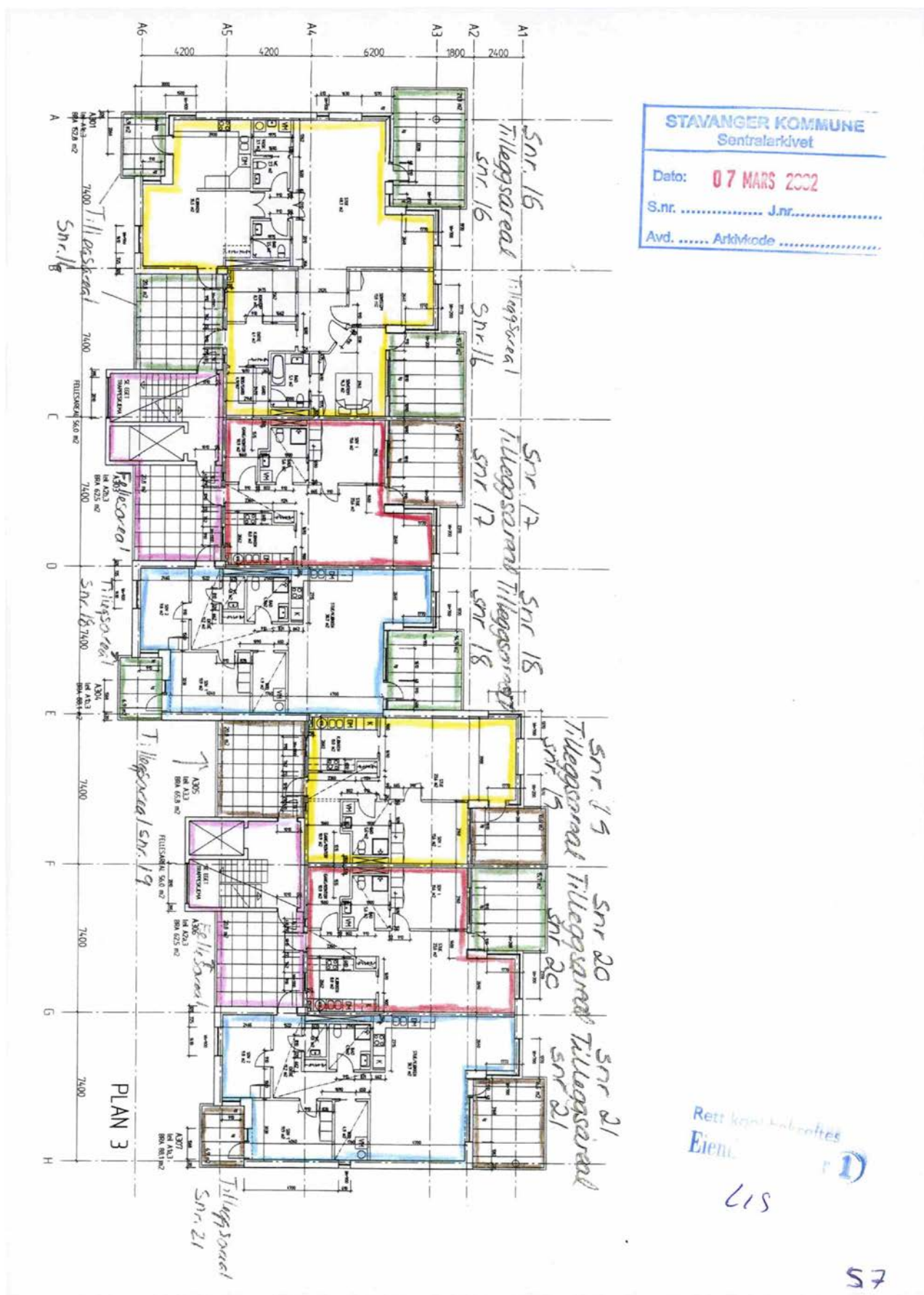
Noter:

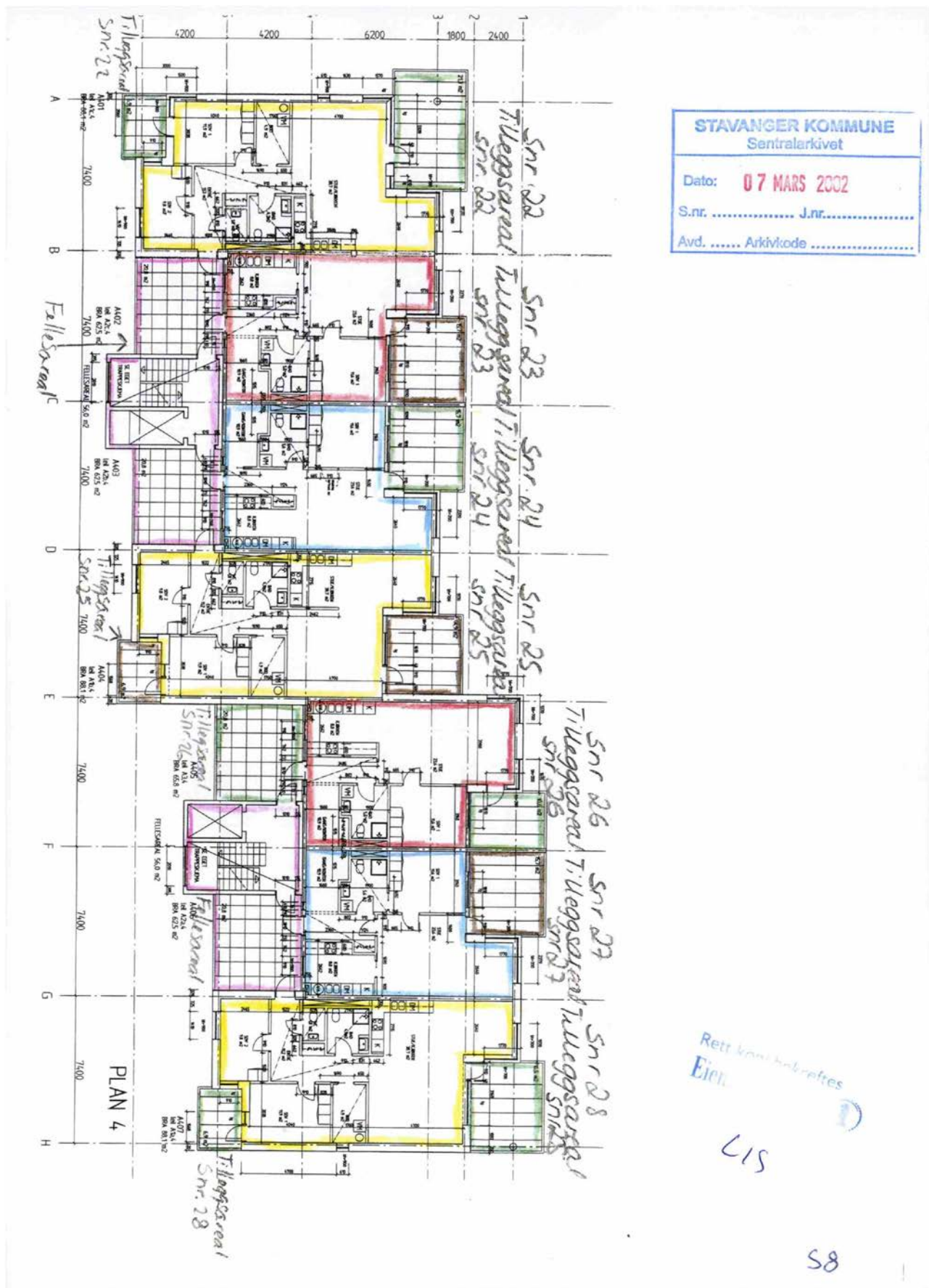
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

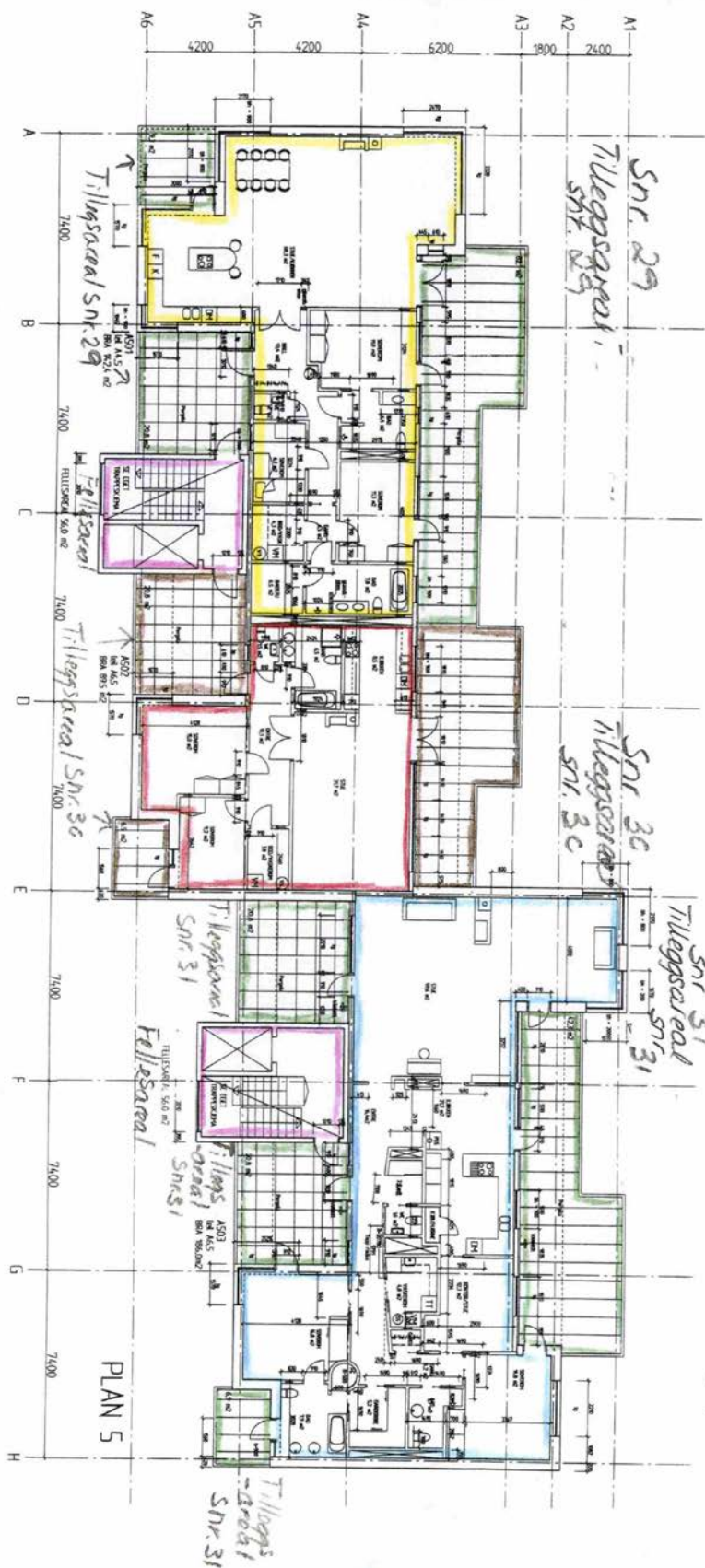










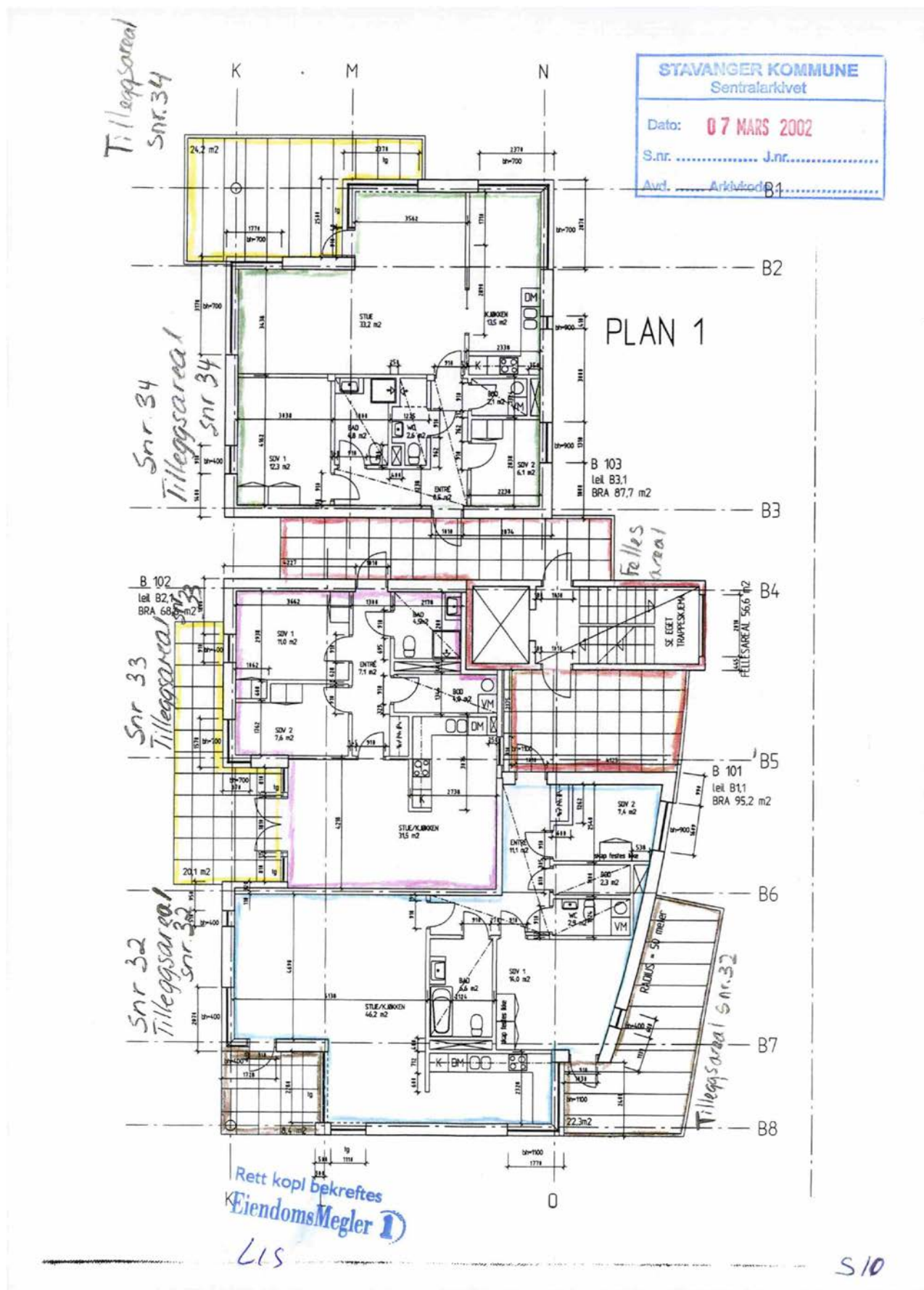


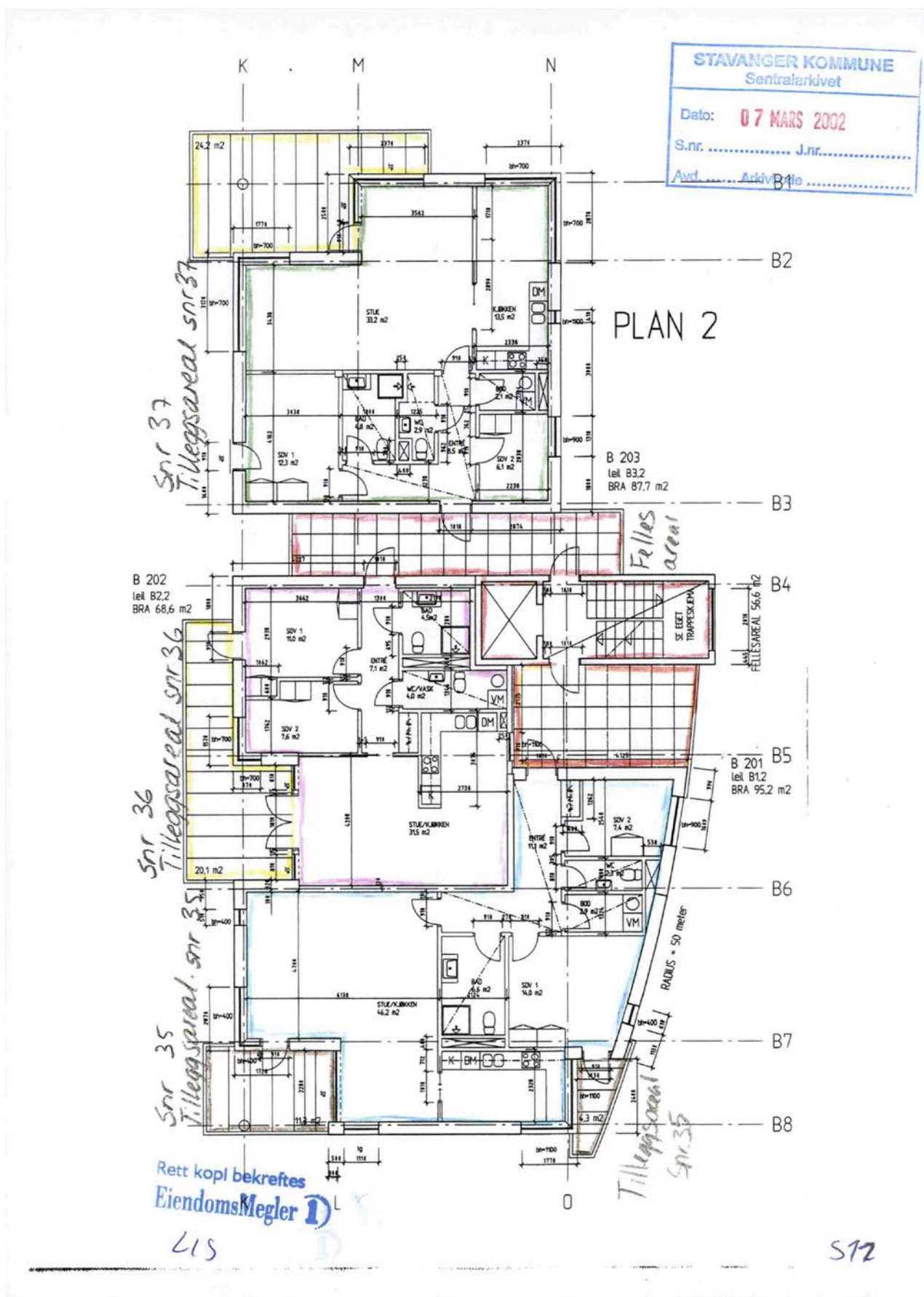
STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	07 MARS 2002
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

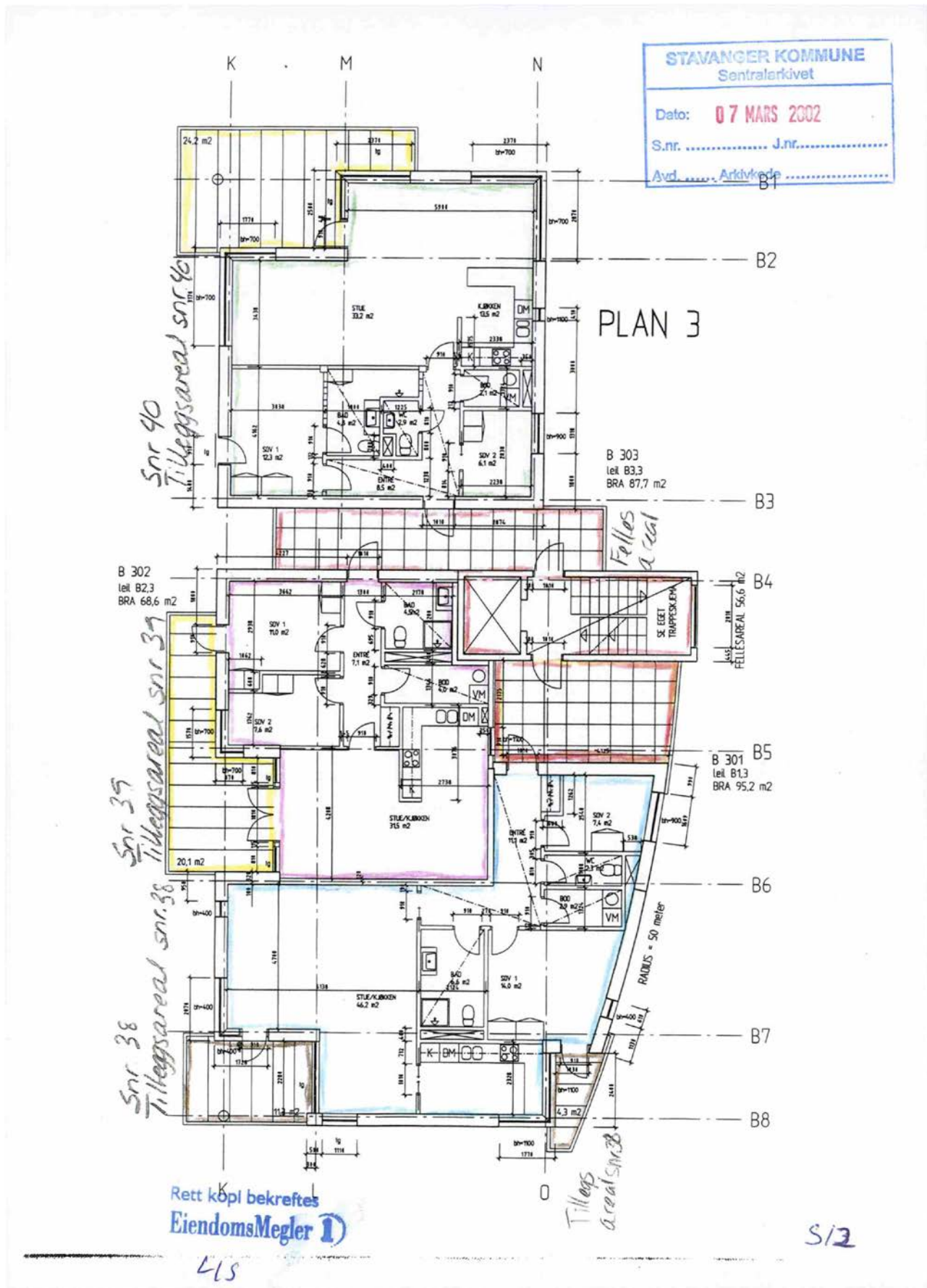
Rett kopi bekreftes
Eiendomskontoret

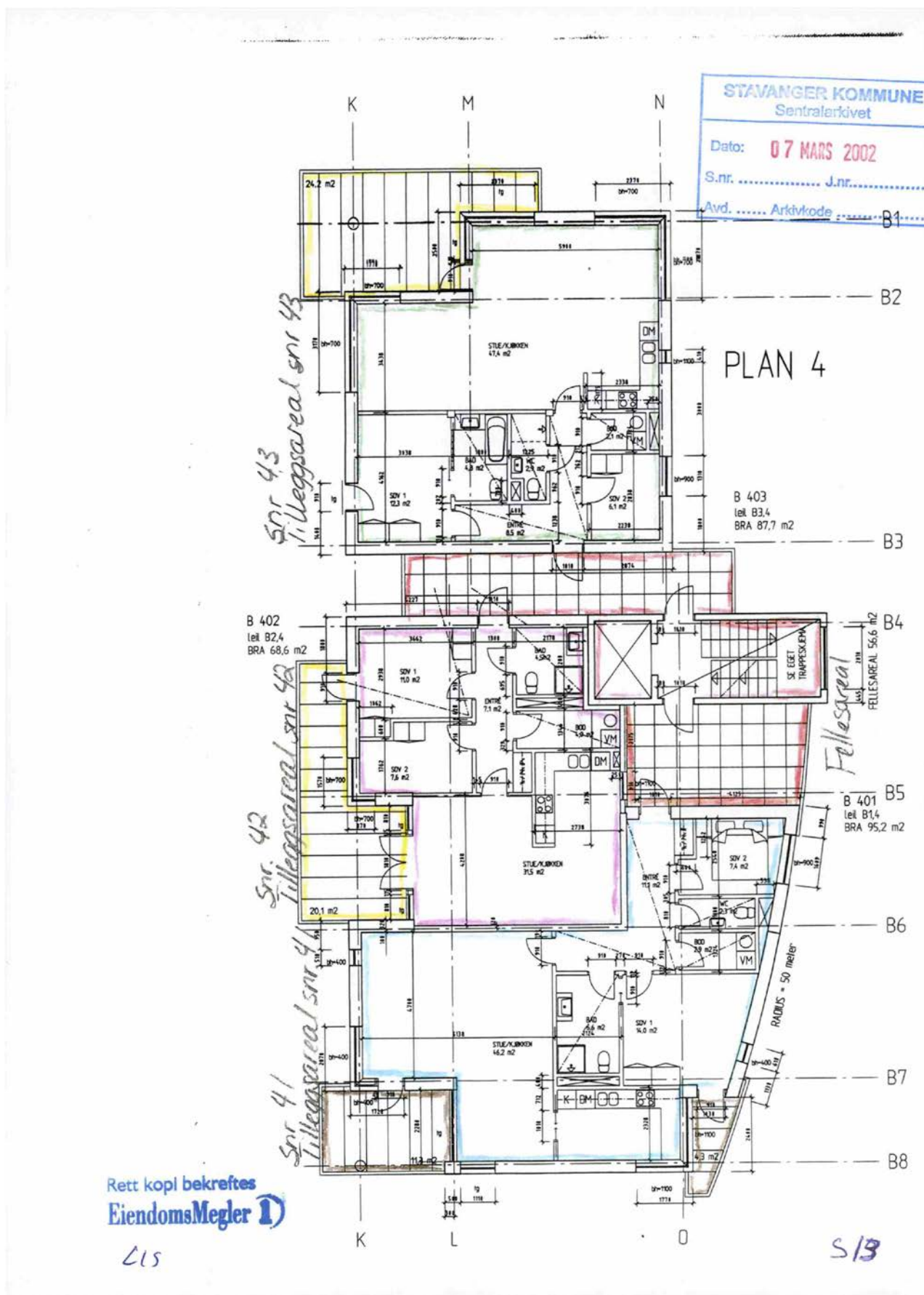
415

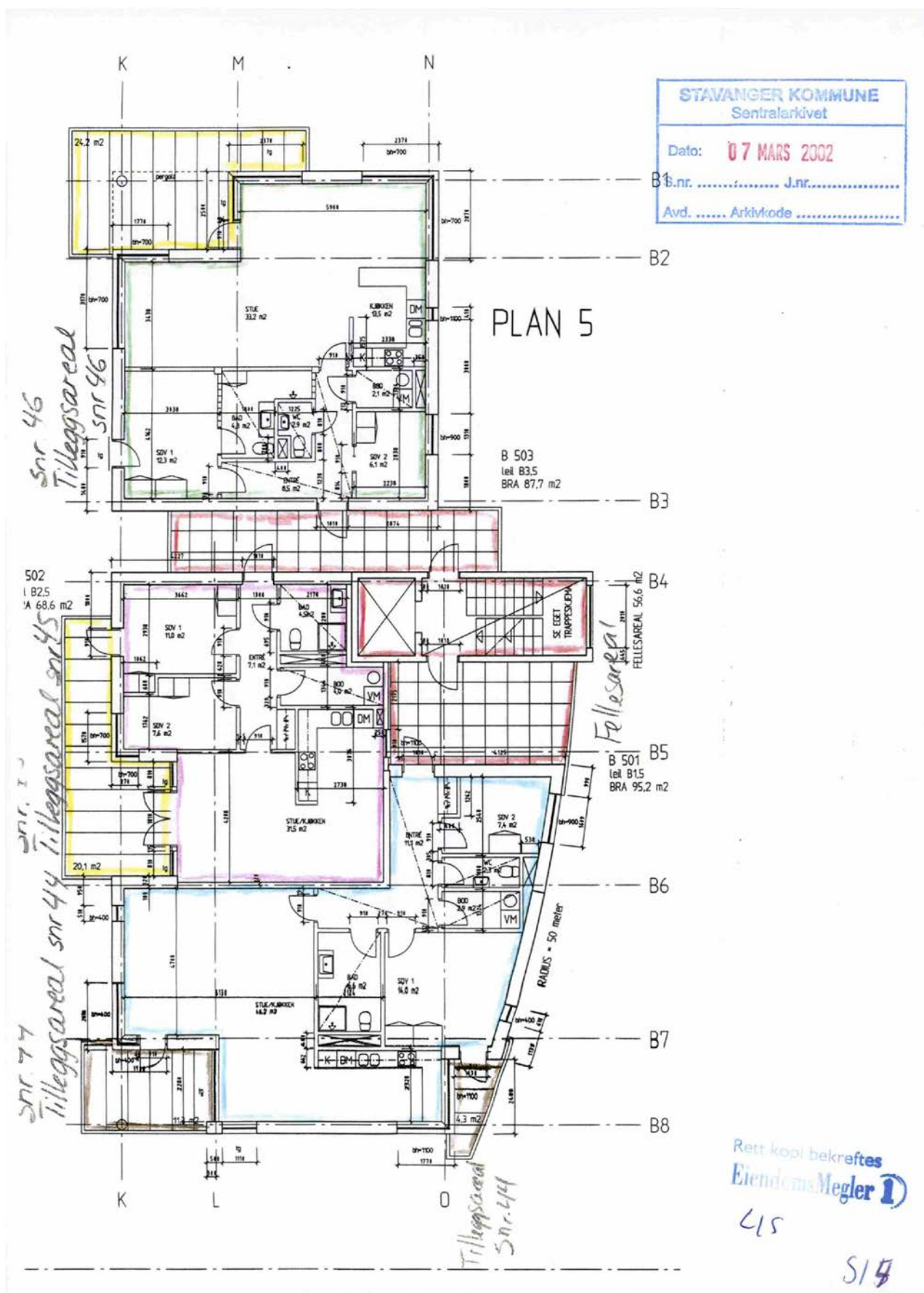
59

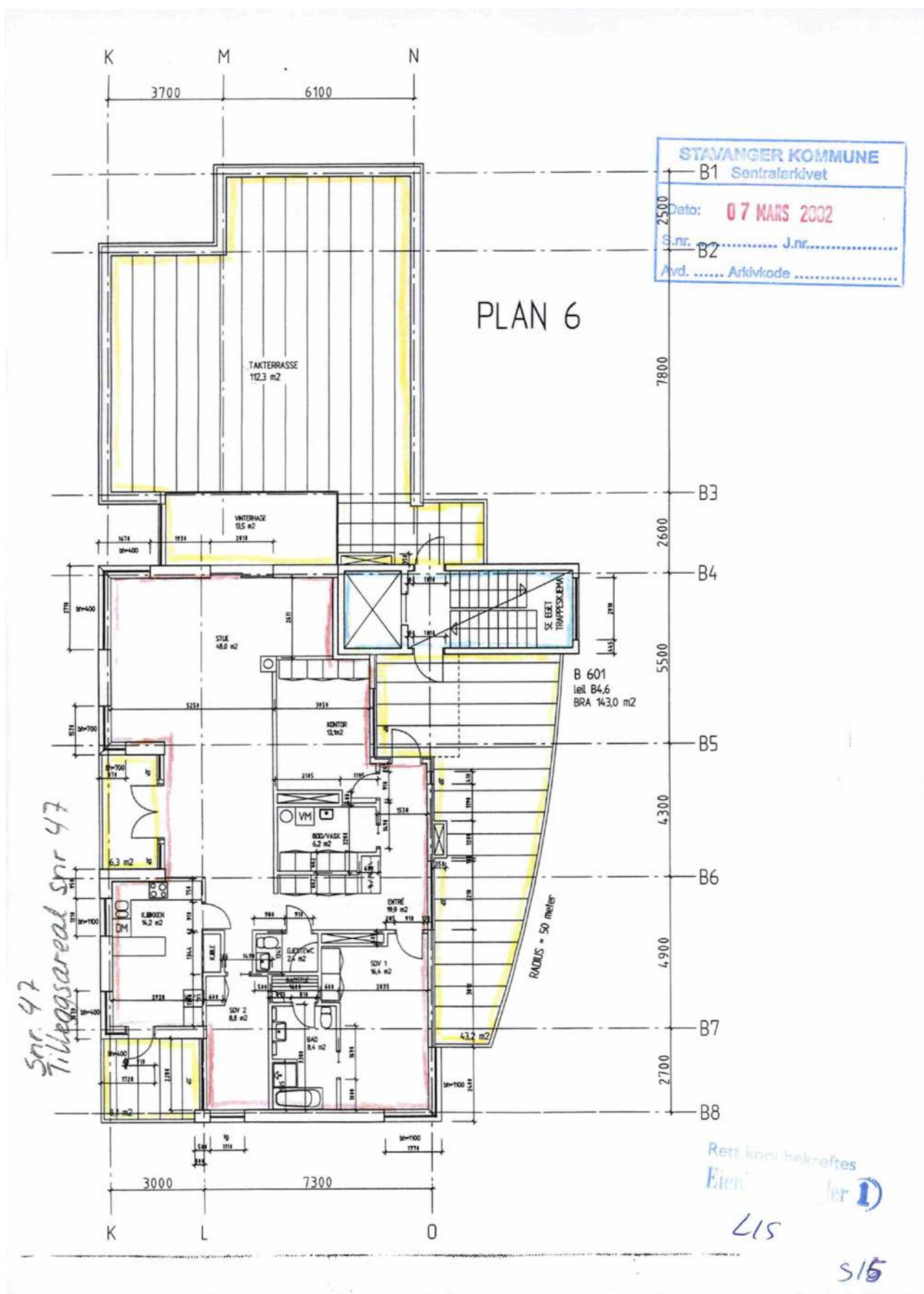


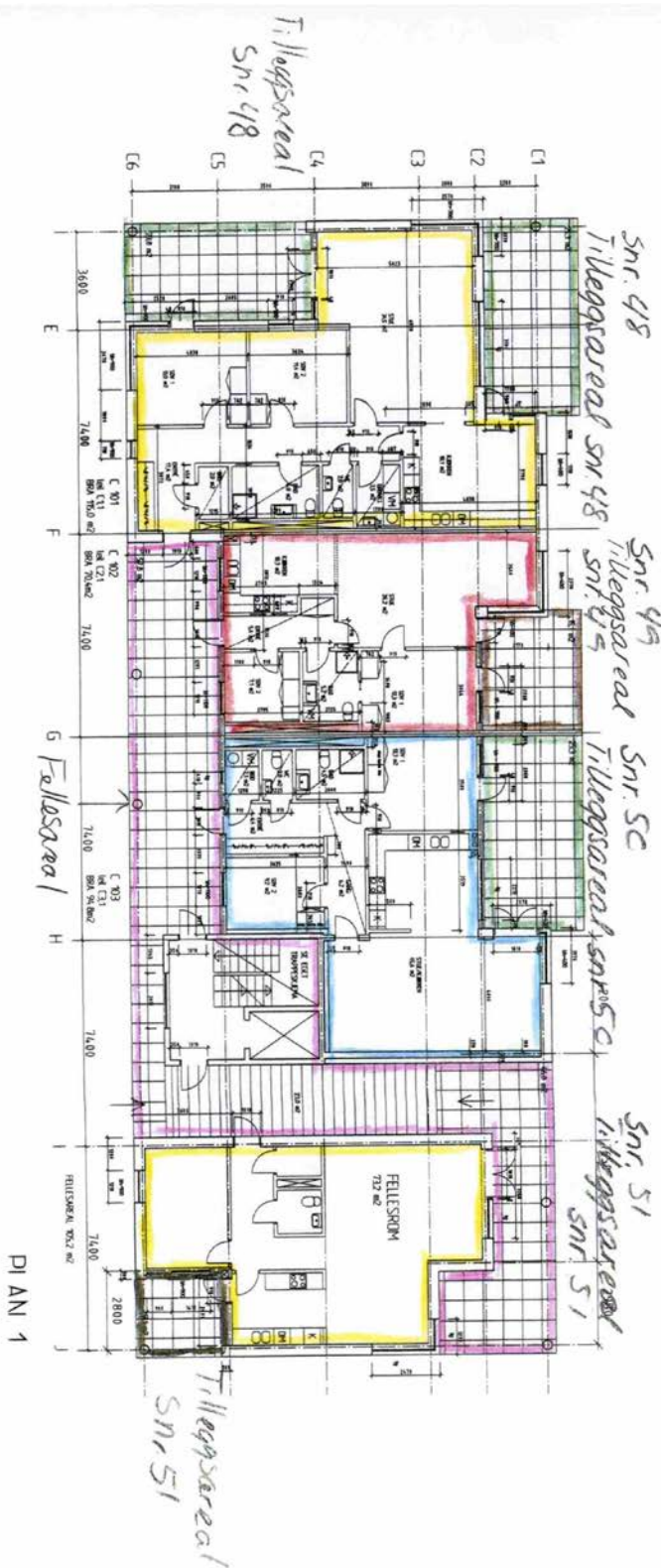










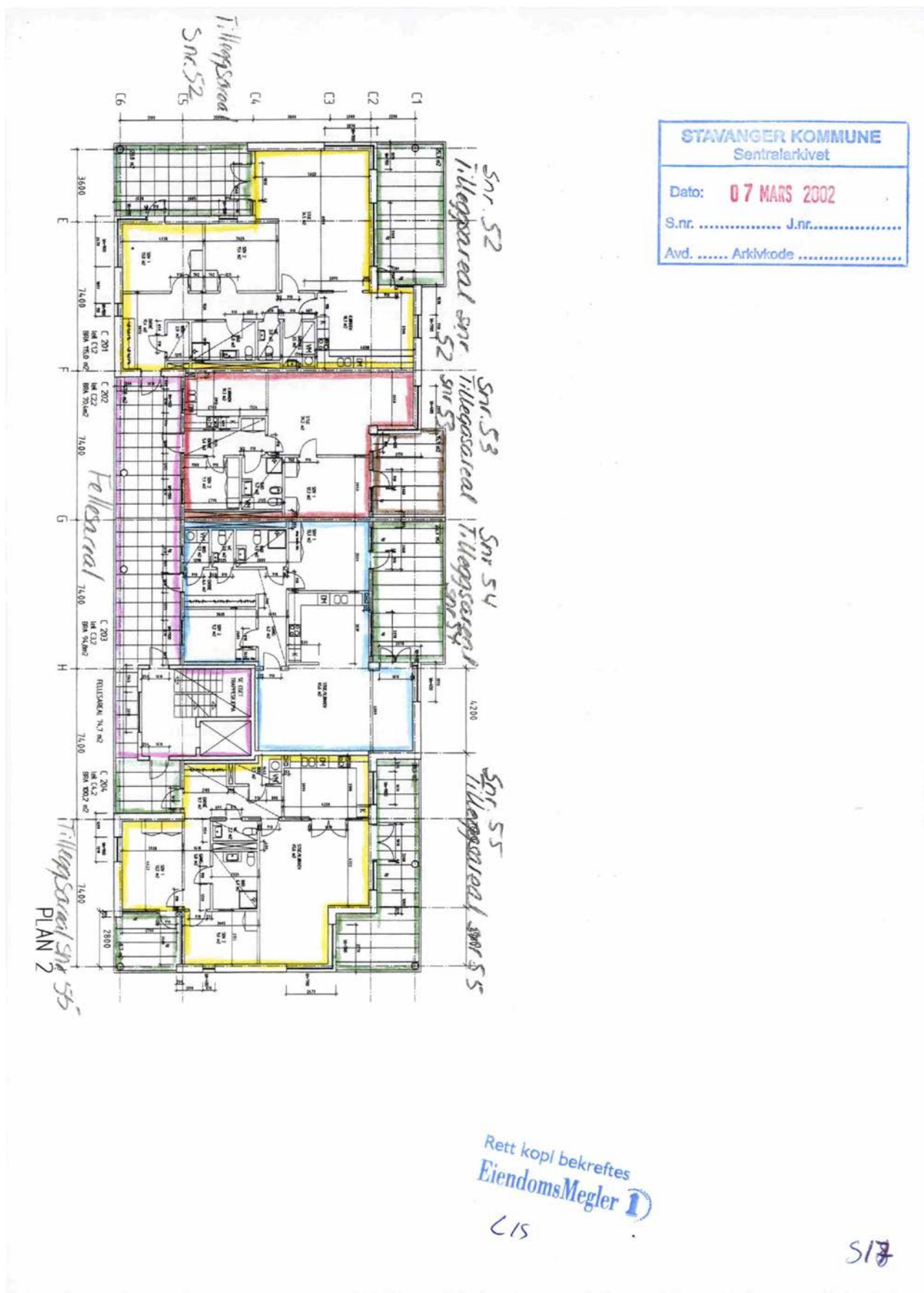


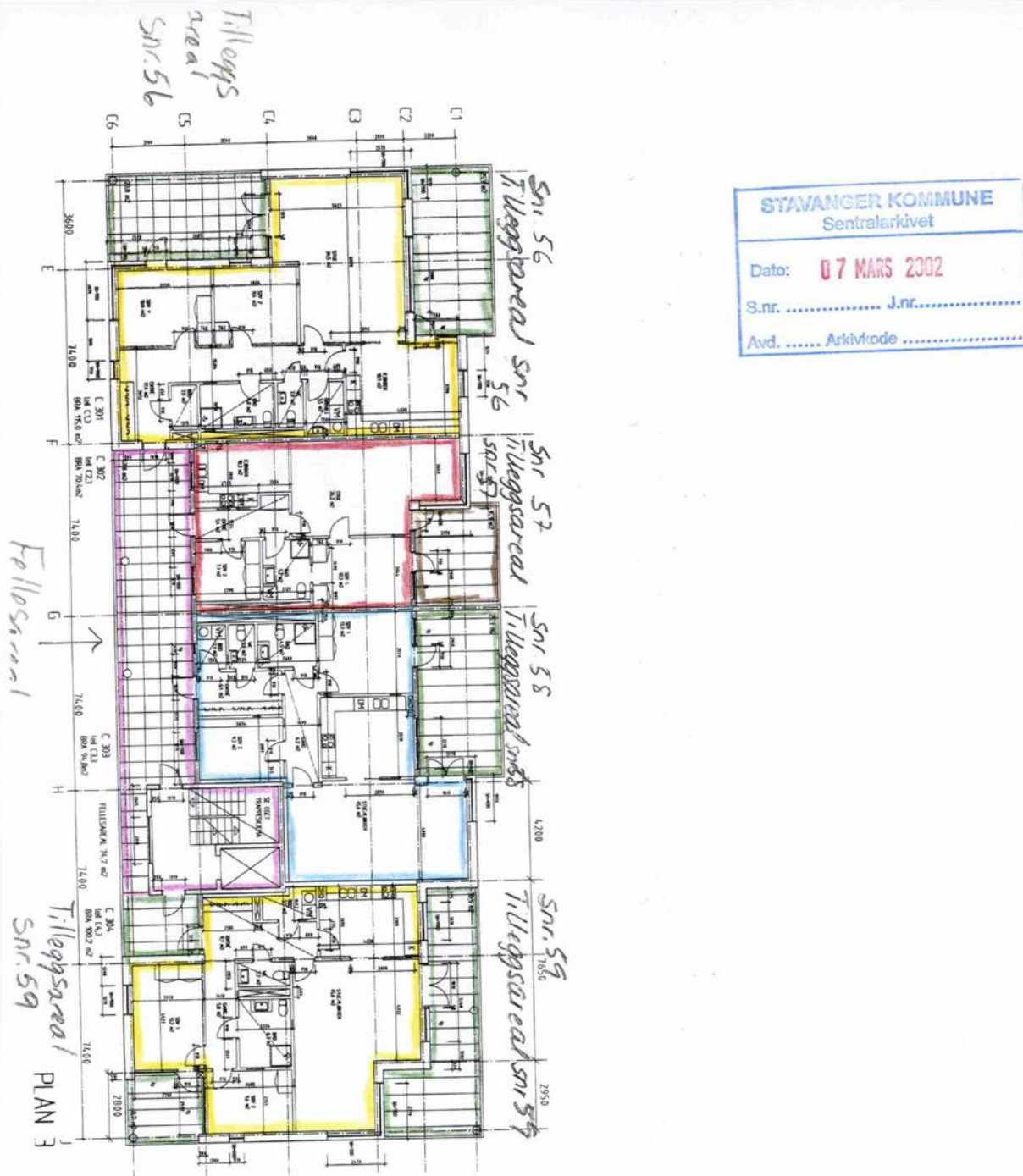
STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	07 MARS 2002
S.nr.	 J.nr.
Avd.	 Arkivkode

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

215

STB

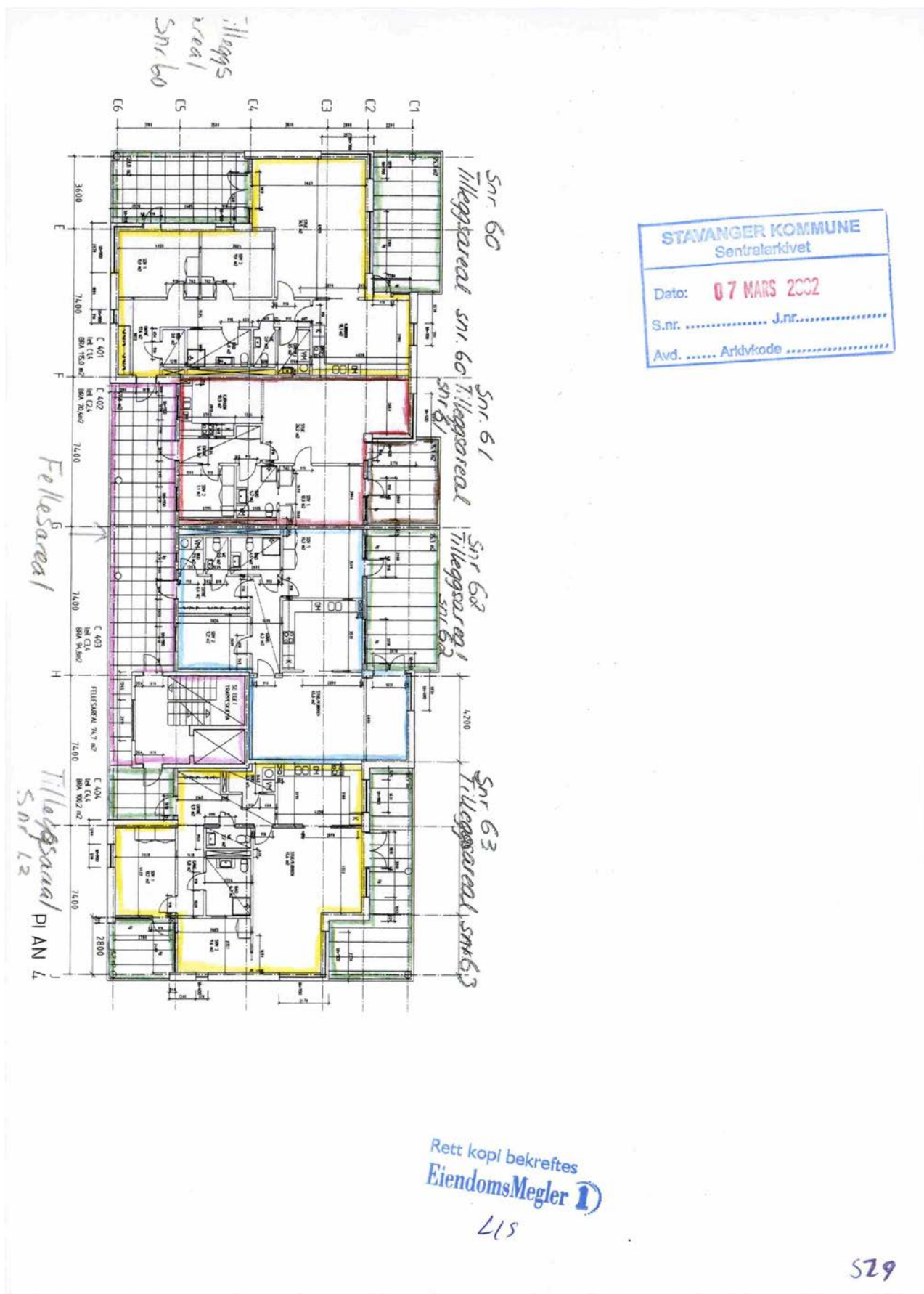


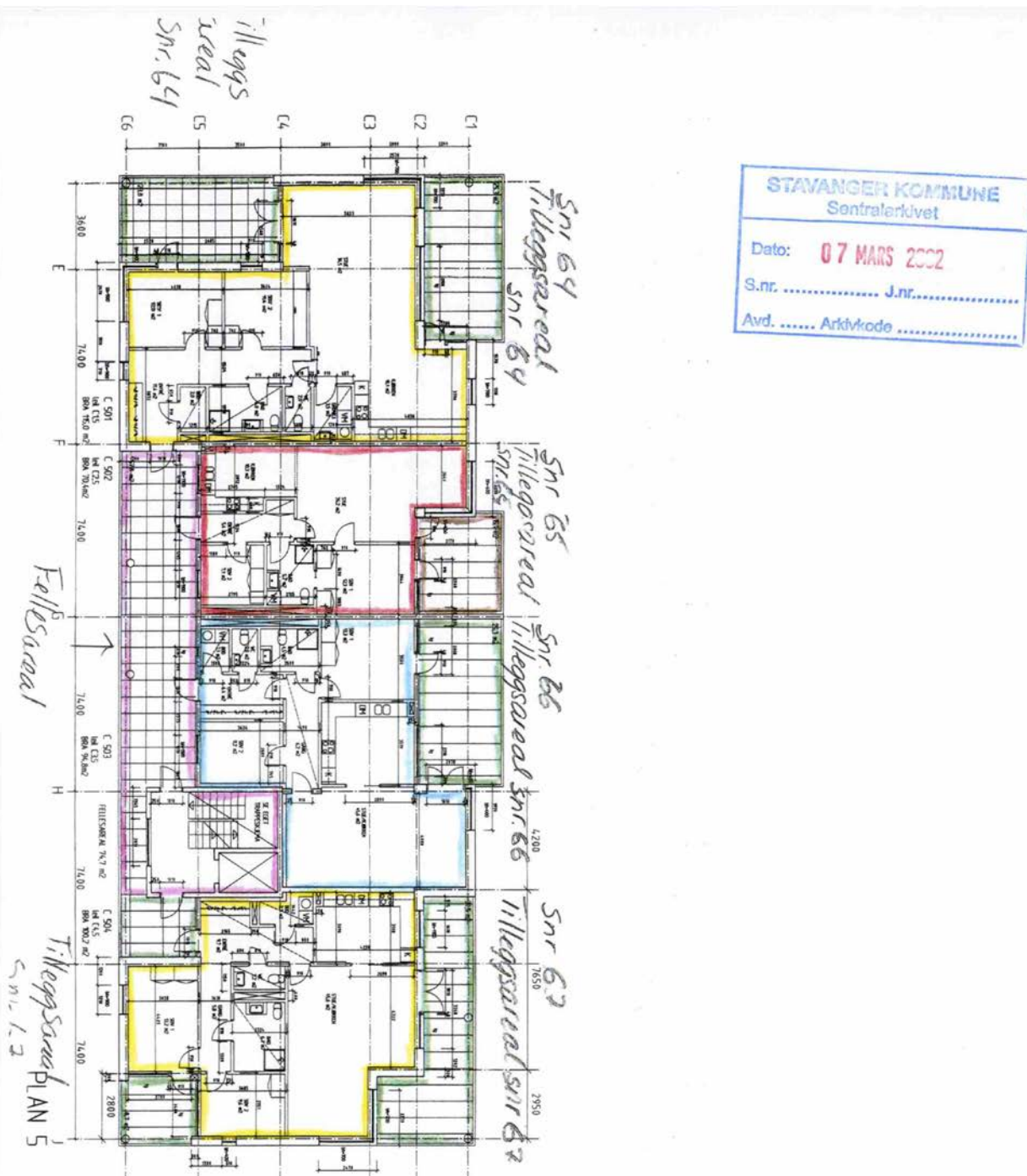


Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

615

518

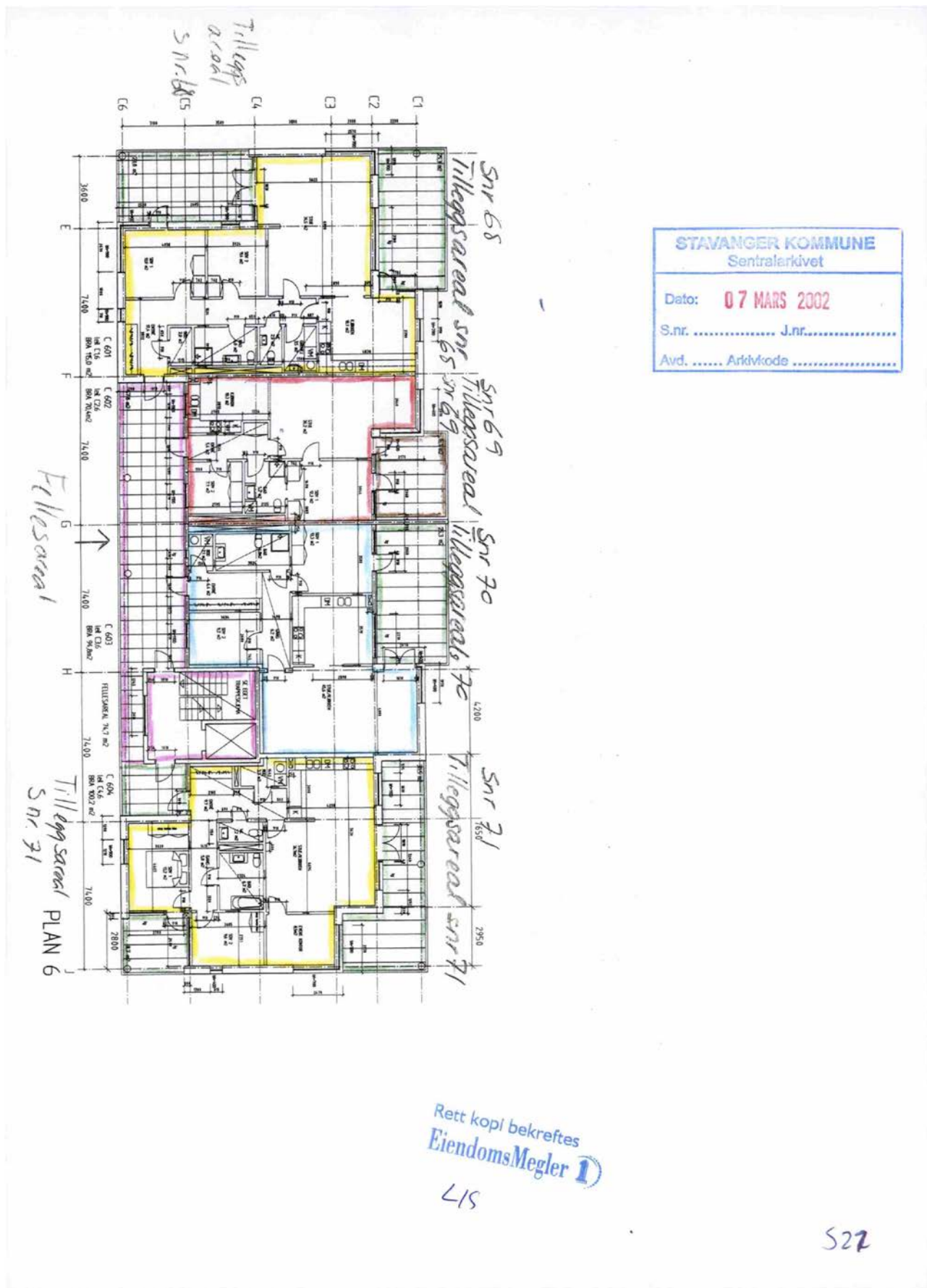


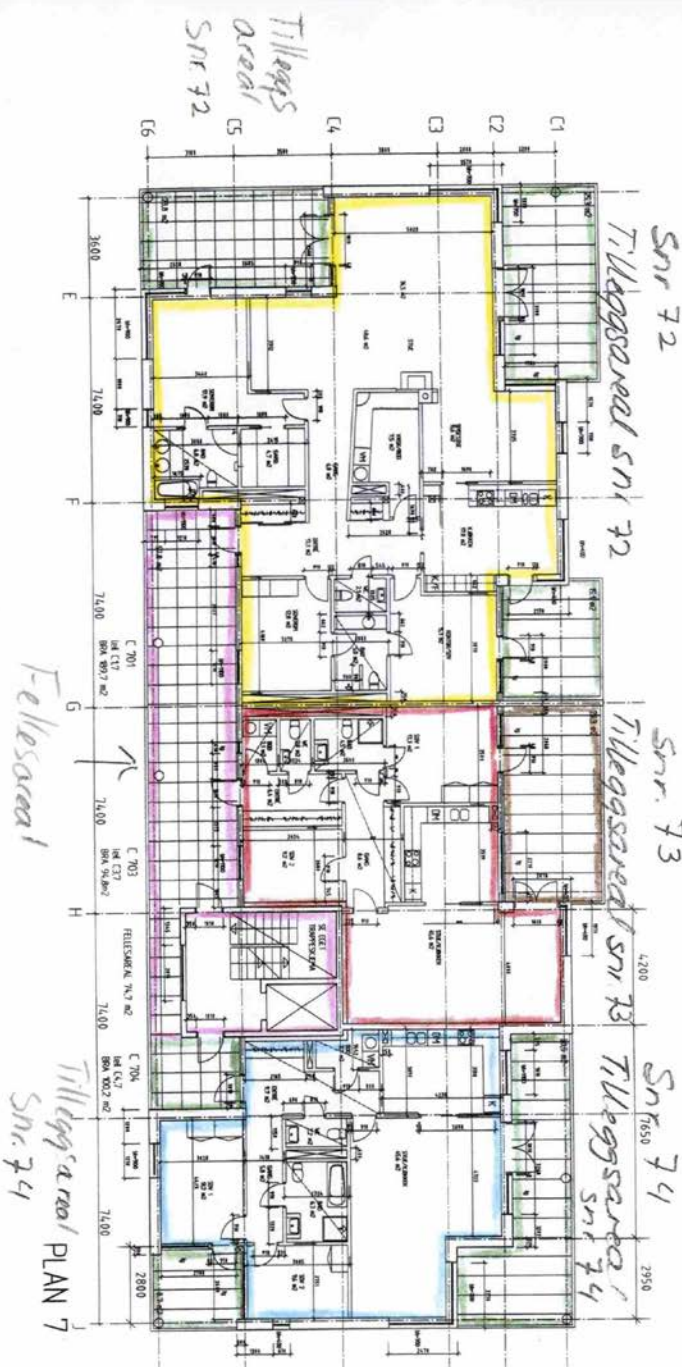


Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler D

415

S20



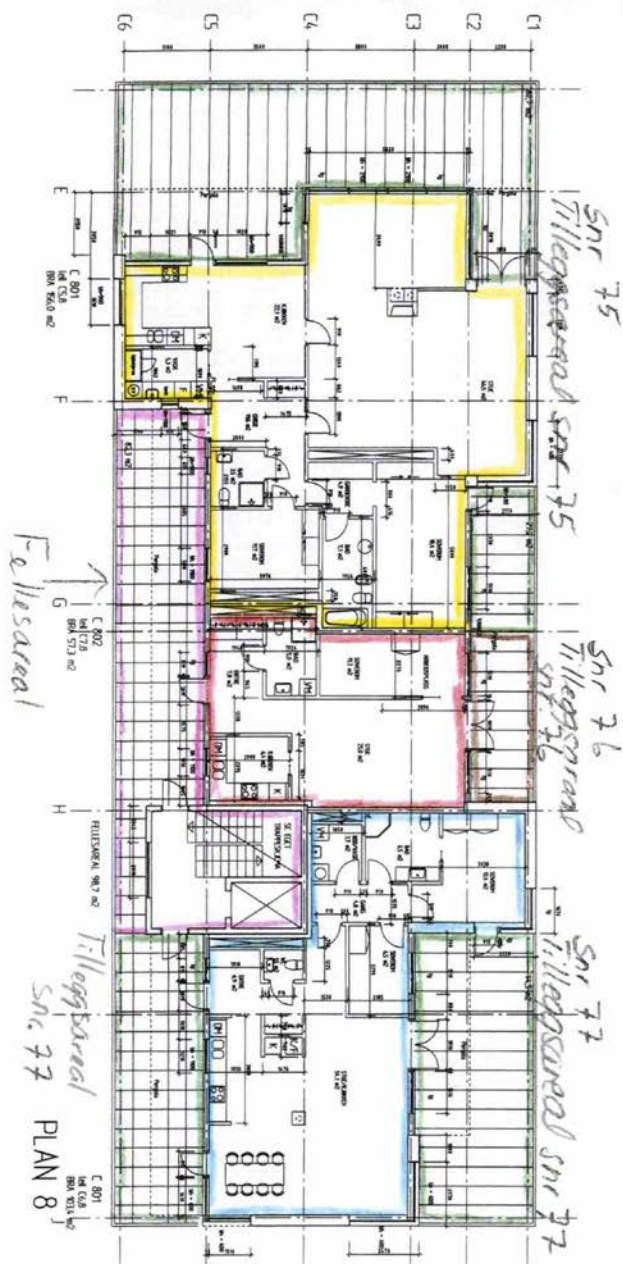


STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	07 MARS 2002
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

L/S

S22



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **07 MARS 2002**

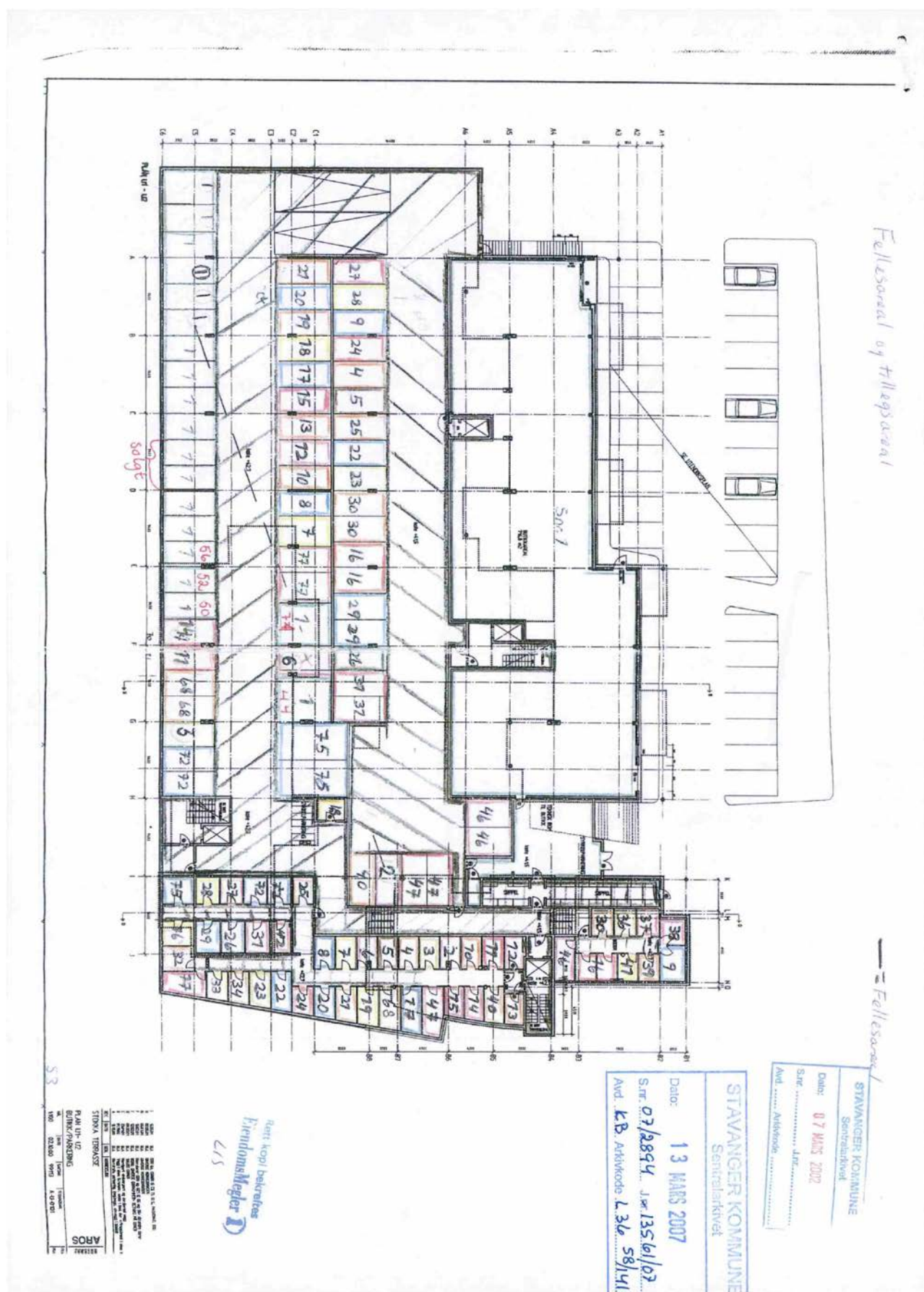
S.nr. J.nr.

Ayd. Arkivkode

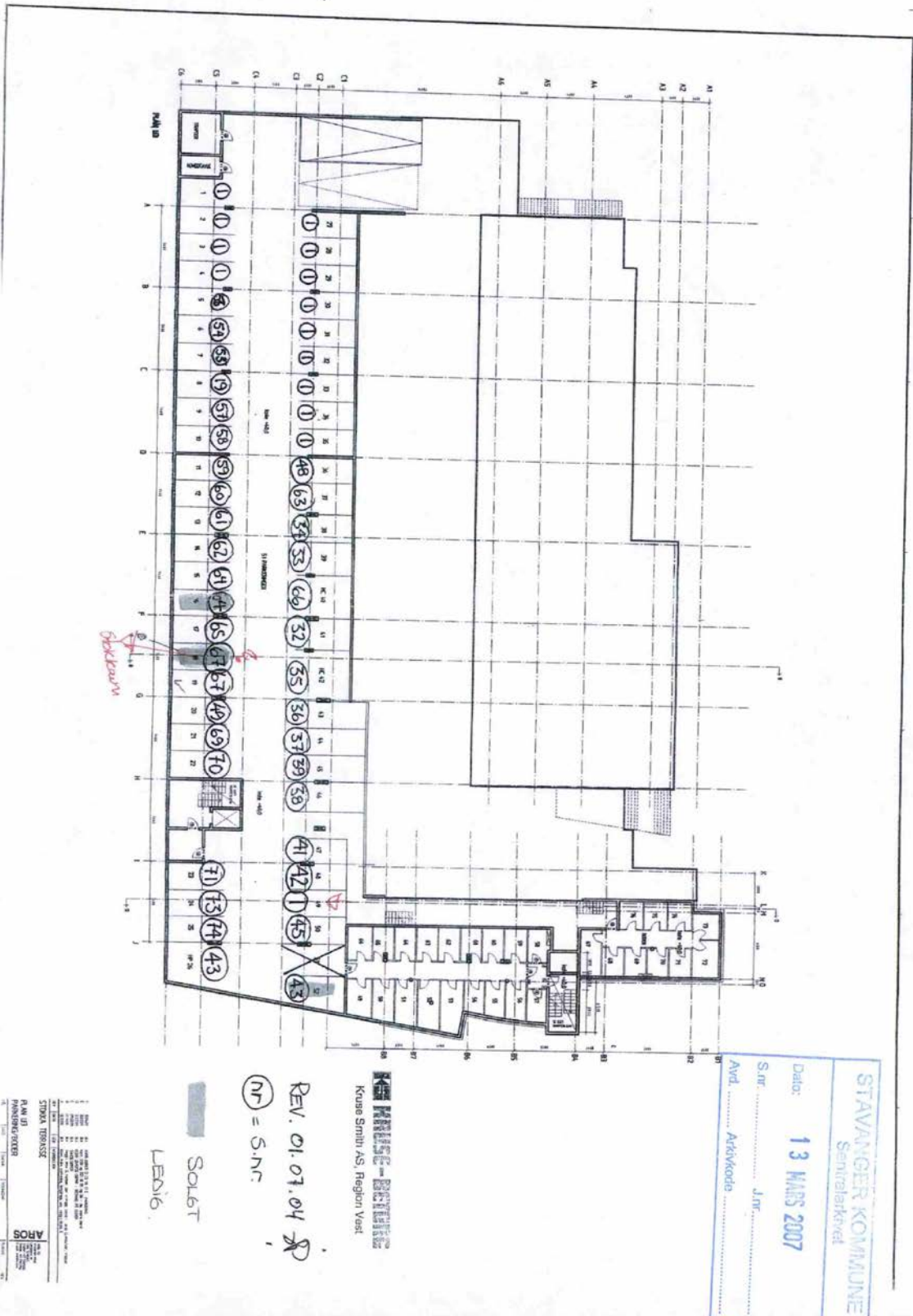
Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

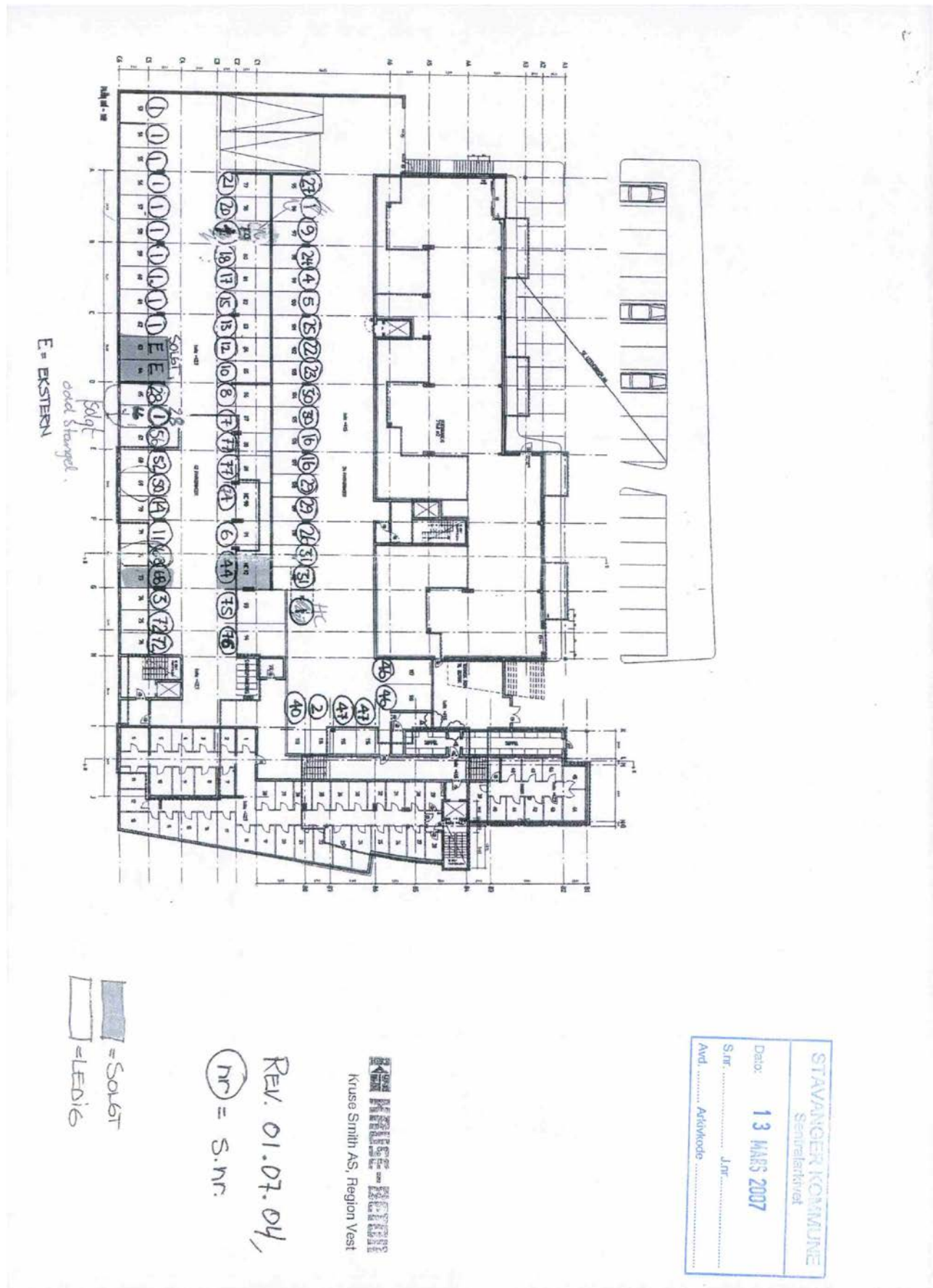
L15

528









Begjæring om ¹⁾ ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekurrentens navn Jan Fredrik Lovik	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Øvre Stokkavei 38	
Postnr. Poststed 4023 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr. /fødselsnr. Ref. nr. 13096333751	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunent.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1103	Stavanger kommune	58	1418	44

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
0	Sameiet Stokka Terrasse v/Styret	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				0				= nevner:							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Re-seksjonering går ut på at det er en endring i parkeringsfordeling. Til plass 92 (nr 104 på vedlagt tegning), plan U1 fra plass nr. 49 (nr. 44 på vedlagt tegning), plan U3.

Date 9/3-07	Rekurrentens underskrift Jan Fredrik Lovik
----------------	---

Undertegnede erklærer at

Undertegnede erklærer at

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

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

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------	--	---

Sted, dato

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

Ektefelle/registrert partner

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

Dato

Rekvirentens underskrift

9/3-07

Im Fredrik Løvrik
Berser Prokon AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Stv 08.03.2007	[Signature] Dagny Helle

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
38	1448
Festnr.	Snr.
	44
Kommune	
STAVANGER KOMMUNE	
Dato	Stempel og underskrift
16/4-07	[Signature] John Larsen

3 1448 2007	
Dato	Snr.
Avd. Arkivkopi	

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
9/3-07	[Signature] Jan Fredrik Lovil



Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 03.04.2023
Saksnummer: 23/02935-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 58/1418 - Øvre Stokkavei 38 - tilbygg/lager (dispensasjon)

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Øvre Stokkavei 38
Hille Melbye Arkitekter AS
Norsk Butikkdrift AS
1

Vi viser til din søknad mottatt 19.01.2023.
Tiltaket omfatter nytt lagerskur.
Tiltaket krever dispensasjon fra formål i reguleringsplan.
Det er kommet merknader på tiltaket.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Lagerskur BRA 15 m² som tilbygg til eksisterende bygning.

Kommunen gir dispensasjon fra formål felles grøntareal i reguleringsplan 1762B - Øvre Stokkavei 42, gnr. 58 bnr. 1418 og 1537. Eiganes og Våland bydel, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøying av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
3. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
4. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Merknad fra nabo

Det foreligger merknad fra en nabo gnr/bnr 58/2173:

Det kan se ut som om der er rister for ventilasjons utkast i front av tilbygget. Hvis dette genererer ytterligere støy så er vi sterkt imot dette tilbygget. Vi har soverom mot Øvre Stokkavei 59 C og må opp å lukke vinduet veldig ofte da det er en del støy som vekker oss, ofte før 07:00 om morgenen.

Er det kun et lager uten kjøling / annen form for støy ut av lageret så har vi ingen bemerkninger.

Kommentar fra søker:

Vi har svart nabo at tiltaket ikke medfører endringer i støy nivå.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra formål felles grøntareal:

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende, utdrag:

Tilbygget som er tilknyttet areal nærbutikk ligger i areal regulert til felles grøntareal/bolig. Det søkes om dispensasjon fra formålet felles grøntareal/bolig. Lageret planlegges bygget i smyg mellom trapp og boligbygg på eksisterende asfaltert grunn som ikke omfatter eksisterende grønnstruktur/lekeplass, og blir liggende halvveis inn på formål grøntareal og halvveis på formål bolig.

Hensikten med regulering til formål grøntareal bolig er å ivareta uteområdene på en god måte. Areal underetasje knyttet til butikklokale ligger under bakken og vises ikke på reguleringskartet. Arealet som benyttes til utvidelse av lager for butikken, benyttes i dag som utvendig lager. Den nye situasjonen med innebygget lager vil være til fordel for beboerne og nærmiljøet. Vi kan ikke se at det er ulemper knyttet til denne mindre utvidelse av nærbutikkens areal.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenserer fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenserer fra.

Hensynet bak bestemmelsen om felles grøntareal er å sikre felles uteoppholdsareal, lekeplass og grøntarealer til boligene innenfor planen. Hensynet bak reguleringsformålet i reguleringsplanen er å forhindre en fortetting/nedbygging, og å gi beboerne mulighet til å ha et samlingssted for utendørs lek og fritidsaktiviteter.

Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Denne delen av areal regulert til grønt ligger ut mot gata, har trapp opp til felles uteoppholdsareal og vareatkomst til butikk. Flaten er belagt med asfalt. Et lager på 15 m² vil ikke føre til redusert uteoppholdsareal eller grøntareal for boligene. Bygget er lavt,

lavere enn eksisterende bygg, slik at arealet ikke fremstår som mer nedbygd enn det er i dag. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.



Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Fordelen med å gi en dispensasjon er at avfall blir skjult i lageret og en får et ryddigere område. Lager ligger litt trukket tilbake fra hjørnet til boligene og underordner seg dermed eksisterende bygninger. Dette sammen med at lageret utføres i samme materialer som eksisterende bygg, gjør at det vil framstå som en heving av kvaliteten i atkomstområdet med trappen opp til felles uteareal.

Ulempen er at trappa blir mindre synlig når en kommer fra nordøst. Fordelene anses imidlertid til å være klart større enn ulempene ved å plassere et mindre lager her.

Er lovens formelle vilkår oppfylt kan kommunen gi dispensasjon. Her kommer det kommunale selvstyret inn ved interesseavveiningen om dispensasjon. I dette tilfelle vil avfallet flyttes innendørs til et mindre lager. Det er en fordel for bruker, men øker kvaliteten i atkomstområdet for beboerne også. Av hensyn til boligområdet rundt, vil dette også være gunstig. Området framstår ikke som mer nedbygget. Lageret er lavt og dempet mot omgivelsene og gjør at kvaliteten for boligene rundt også vil være bedre. Etter en samlet vurdering kan dispensasjon i dette tilfellet gis.

Du kan klage på vedtaket

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

[Bruk seriøse håndverkere](https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på
innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](https://www.stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Ingrid Rossavik Valen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:

Norsk Butikkdrift AS, Postboks 4602 Nydalen 0405 OSLO
Arne Sørbø, Øvre Stokkavei 59 C4023 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 08.09.2023
Saksnummer: 23/02935-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/1418 - Øvre Stokkavei 38 - tilbygg/lager

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Øvre Stokkavei 38
Hille Melbye Arkitekter AS
Norsk Butikkdrift AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.09.2023.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 03.04.2023.

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

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side. For innsyn i byggesaker se [her](#).

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Kjetil Pedersen
saksbehandler

Kopi til:
Norsk Butikkdrift AS, Postboks 4602 Nydalen 0405 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger

Telefon.: 51507090 Faks 51507026

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

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Kruse-Smith AS avdeling Kruse Betong
Lagerveien 24

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE

KMY-00/03263

ARKIVNR

BYG 58/1418

JOURNALNR

02418802

DATO

07.05.2002

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BLOKK B, PARKERINGSETASJE OG BUTIKKLOKALE

Gnr./bnr.58/1418. Byggestedsadresse: Øvre Stokkavei 42

Tiltakets art: HØYBLOKK FOR BOLIGFORMÅL

Tilhørende Øvre Stokkaveien 42 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende gjenstående arbeider, i henhold til anmodning om midlertidig brukstillatelse av 24.04.2002 og registrert ved tilsyn den 29.04.2002, utføres:

1. Beplantning, noe arrondering og kantstein mot Duesvei må ferdigstilles.
2. Innregulering av ventilasjonsanlegget i butikklokalet må ferdigstilles.
3. Manglende tetting i vegg mot teknisk rom må ferdigstilles.
4. Manglende tetting av dør til teknisk rom må ferdigstilles.
5. Manglende rekkverk i utomhusområdet må monteres.
6. Gjenstående del av anleggsområdet må sikres mot publikumsområdene.
7. Det må dokumenteres at glassvegg i åpen gang er tilstrekkelig sikret mot sammenstøt og at styrken er tilstrekkelig til å hindre at folk kan falle ut.
8. Det må monteres røykvarslere i alle leilighetene.
9. Manglende kontrollerklæring fra Kone A/S bes ettersendt.

Byggemelding mottatt: 08.03.2000

Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 3, 4, 5, 6, 8 før bygget tas i bruk. Øvrige innen 01.07.2002.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Byggesak, 07.05.2002

Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til: Arkitektkontoret AROS A/S, Langgaten 10, 4306 SANDNES
Øvre Stokkaveien 42 AS, Pb.336, 4002 STAVANGER



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Øvre Stokkaveien 42 AS
Pb.336

4002 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
KMY-00/03263

ARKIVNR
BYG 58/1418

JOURNALNR
00765803

DATO
10.02.03

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.58/1418. Byggestedsadresse: Øvre Stokkavei 38 - 4819004 - Blokk B

Tiltakshaver: Øvre Stokkaveien 42 AS
Tiltakets art: HØYBLOKK FOR BOLIGFORMÅL, PARKERINGSETASJE SAMT
FORRETNINGSLOKALE

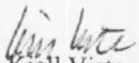
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling
(bygningrådet) 29.05.2000 sak 2363 og kan tas i bruk.

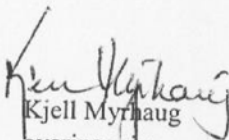
Igangsatt: 01.12.2000

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av
kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige
bekräftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med
tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf.
pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Byggesak, 10.02.03


Kjell Viste
sjefsingeniør


Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til: Arkitektkontoret AROS A/S, Langgaten 10, 4306 SANDNES
Kruse-Betong AS, Lagerveien 24, 4033 STAVANGER

Dagboknr. 1656 1973 d/12/2
v/Stavanger byfogdembete

ERKLÆRING OM BRUKSRETT.

Eierne av leiligheter i Øvre Stokkavei 44 har varig bruksrett til eksisterende adkomstvei til nevnte eiendom over Øvre Stokkavei 42 og 46.

Nærværende erklæring tillates tinglyst på eiendommene Øvre Stokkavei 42 og 46.

Stavanger, den 7. feb 1973

Jan Pjermestad
Jan Pjermestad

Egenhendig underskrift og alder over 20 år bevitnes:

G. Lønnes

A.M. Hovrøds



Statens vegvesen
Rogaland

REGISTRERT

26 JAN. 1996

STAVANGER

DAGBOKNR. 1221

J.nr. : 95/1689-02/03
Ark. : 771-03/776-03
Dato : 21/11-95
Saksbeh. : Kjell Dalaker



Doknr: 1221 Tinglyst: 26.01.1996 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

ERKLÆRING

Undertegnede Fjermestad Eiendom A/S, Søren Bernersvei 4, 4015 Stavanger
eier av eiendommen gnr. 58 bnr. 1418 i Stavanger kommune
har fått tillatelse av vegvesenet til å føre opp en påfyllingsrack
i en minsteavstand av 7.40 m fra kjørebansens midtlinje i
fylkesveg 416 hvor byggegrensen går i en avstand 12,5 m
fra midtlinjen i nevnte veg, jfr. Veglovens § 29,
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommens nedennevnte vilkår.

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen X ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygningen X og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av annen art, jfr. Veglovens § 31.
3. Bygningen X må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold m.v. er brakt i orden.
4. Bygningen X må oppføres i samsvar med den godkjente plan.

X = påfyllingsracken

5. Bygningen X må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Denne erklæringen blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes igang før nærværende erklæring er tinglyst. Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne erklæring vil bli krevet fjernet med hjemmel i vegloven § 36.
8. Plan for påfyllingsracken og utformingen av dette må forøvrig godkjennes av Stavanger bygningsråd.
9. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo og eiendomsforhold.
10. Dersom påfyllingsracken ikke er påbegynt innen 3 år rechnet fra den 25/12-1995 må det søkes om ny tillatelse, da den tidligere gitte dispensasjon fra denne tid trer ut av kraft.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring som angår punktene.

Stavanger den 23/11-95
FOR EIERMESTAD ETØN DOM 96
Tom. Fjermusteed.

Trafikkavdelingen

Til vitterlighet:

[Signature]
.....
[Signature]
.....

[Signature]
Kjell Dalaker



Slutt 8841/71 df. 21/9. 58/222

58-1419

ERKLÆRING.

Eier av Blokk nr. 1 (Duesvei 42), av Blokk 2 (Dues vei 40) og Blokk 3 (Dues vei 38) samt Blokk IV (Övre Stokkavei 44) skal delta i utgifter til ervervelse og opparbeidelse av det midtre fellesareal. Opparbeidelse skal skje etter plan som godkjennes av parksjefen i Stavanger.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommene Dues vei 38, 40 og 42 samt på Övre Stokkavei 44. Denne heftelse skal ha prioritet etter alle de lånedokumenter som senere måtte bli tinglyst på eiendommene.

Stavanger den 21. september 1971.

Jan Fjermestad
Jan Fjermestad.

Undertegnet i vårt nærvær, alder over 20 år, bevitnes:

1. *Otto Dahl*
2. *Bullen Nilsson*

sf. 1/10.-

Dagboknr. 9273 19 71
v/Stavanger byfogdembete

58/222

58-222

Erklæring.

Eier ~~av Eiganes 59 ha~~ Duesvei 38 og Øvre Stokkavei 44
santyrker i at det anlegges en ringvei fra Øvre Stokkavei
og rundt den framtidige bebyggelse til Duesvei, slik den er
innteignet på reguleringsplan korr. 26/8-71.

Bruksrett til denne vei skal samtlige eiendommer som er fraskilt
og vil bli fraskilt Eiganes 59 ha. Samtlige disse eiendommer har
plikt til å delta i fremtidig vedlikehold av veien.

Denne erklæring skal ha prioritet etter alle tinglyste pantelån
på eiendommene.

Erklæringen blir å tinglyse på ~~Eiganes 59 ha~~, Duesvei 38, 40 og 42
samt Øvre Stokkavei 44.

Denne erklæring angår ikke Øvre Stokkavei 42.

Stavanger, den 22. september 1971,

Antjenest

Undertegnet i vårt nærvær.
Alder over 21 år. Bevidnes.
Bevidnes.

Antjenest
Blunden

Eiendomskart med grenser

Adresse: Øvre Stokkavei 38, 4023 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/1418/0/36

Dato: 2025-05-20

Målestokk: 1:1000

Stavanger
kommune

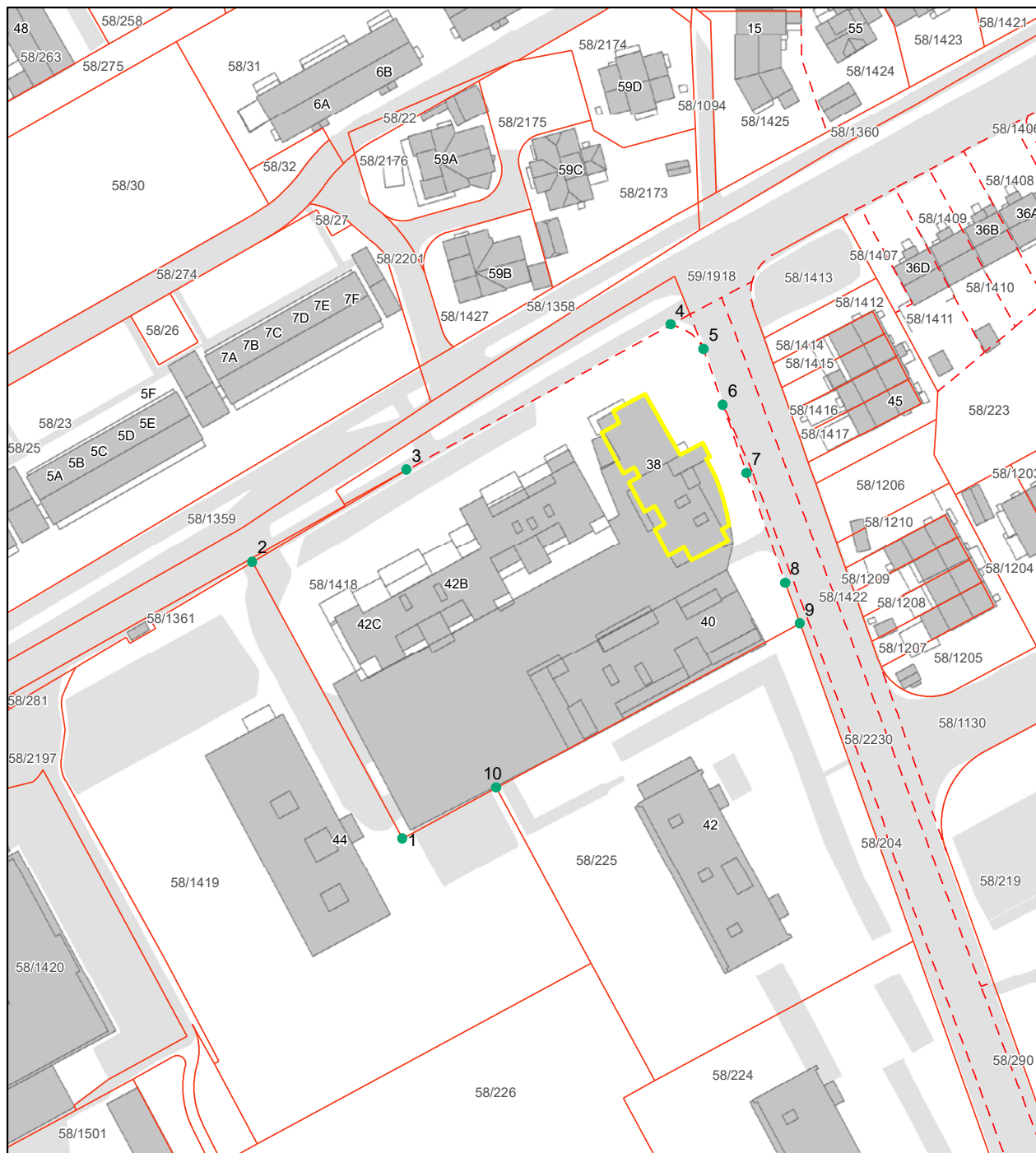


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



**PRIVAT FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ØVRE STOKKAVEI 42,
INNENFOR REGULERINGSPLAN 1762**

(Reguleringsbestemmelser for 1762 står på side 2-3)

UTBYGGINGSBESTEMMELSER, Datert 25.08.99, sist rev. 29.12.99

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 06.01.2000

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Bebyggelsesplanen omfattes av reguleringsplan 1762 med bestemmelser. Bebyggelsesplanens formål er å legge til rette for boligbebyggelse i kombinasjon med nærbutikk.

§ 2 PLANKRAV

- 2.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse eller tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for opparbeidelse av kvartalslekeplass i området like sør for planområdet. Planen skal utarbeides etter de krav som er gitt i reguleringsbestemmelsenes § 5, og vise terrengbehandling, plassering av sandkasser, lekeapparater, beplantning og belysning.
- 2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak, skal det foreligge nødvendige støytiltak med dokumentasjon som sikrer både private og felles utearealer støyforhold under 55 db(A).

§ 3 FELLESOMRÅDET

- 3.1 Uteområdet skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av kommunens parkavdeling, og skal vise belysning, gangsoner, sykkelparkering, oppstillingsplass for søppelspann, beplantning, lekeapparater, skilting og annen møblering. Privat uteplass for leiligheter på terrengplan skal vises på planen.

§ 4 REKKEFØLGE AV TILTAK

1. Eiendommen kan tillates utbygget i etapper, med bebyggelsen i B1 som første byggetrinn. Samtidig med ferdigstillelse av 1. etappe skal parkeringsanlegg, lekeareal og naturlig andel av fellesarealet være opparbeidet. Ved full utbygging skal hele eiendommen være ferdig opparbeidet.
2. Før det kan gis rammetillatelse skal det være foretatt beregninger av støyforhold mot Øvre Stokkavei, og eventuelle konsekvenser av beregningene skal være innarbeidet i prosjektet før det kan gis igangsettingstillatelse.
3. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av vindforsøk som simulerer virkninger av utbyggingen. Avbøtende tiltak skal være ferdig prosjektert til søknad om igangsettingstillatelse.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal fasademessige konsekvenser av innglassing av verandaer/balkonger mot Øvre Stokkavei være vurdert og prosjektert.
5. Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal det foreligge en avtale som sikrer at sameiet vil bidra til opparbeidelse eller vedlikehold av andre kvartalslekeplasser i nærliggende område.
6. Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal gang/sykelsti, avkjørsler mv. langs Øvre Stokkavei og Duesvei være opparbeidet.
7. Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak, skal fortau langs Øvre Stokkavei og Duesvei være sikret opparbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE STOKKAVEI 42 PLAN 1762.

Datert 01.09.99, rev. KBU 29.12.1999

Vedtatt av bystyret 14.01.2000. Stadfestet av fylkesmannen 25.05.2001

§ 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i kombinasjon med nærbutikk.

Planområdet er vist med byggegrenser for tillatte byggehøyder, med betegnelse B1, B2 og B3.

§ 2 Plankrav

1. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan og utendørsplan for området før rammetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering og høyder, gang- og kjøreadkomster, parkering, disponering og opparbeidelse av fellesarealer og lekeplass.
2. Det kan kreves ny reguleringsplan dersom prosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen og bebyggelsesplanen ikke gjennomføres.

§ 3 Byggehøyder og grad av utnytting

1. Maks etasjeantall og tomteutnyttelse er påført plankartet. Etasjeantall er fastsatt ut fra ferdig planert terreng definert til kt. + 46,0 (NGO)
2. Maks gesimshøyde ved 5 etasjer: kt. + 60,0
Maks gesimshøyde ved 6 etasjer: kt. + 62,8
Maks gesimshøyde ved 7 etasjer: kt. + 65,6
Maks gesimshøyde ved 8 etasjer: kt. + 68,4
3. Område B1 kan ha forretning i underetasje. Øvrige etasjer over kt. +46,0 kan bare nyttes til bolig. Områdene B2 og B3 skal bare nyttes til boliger med tilhørende anlegg.
4. Oppbygg for heissjakt og andre mindre installasjoner kan tillates ført opp i en høyde på maks 2,8m over regulert gesimshøyde. Oppbyggene skal utformes som en integrert del av fasaden.

§ 4 Parkering og adkomst

1. Adkomst og avkjøring til anlegget skal skje hvor dette er vist i planen.
2. Det skal legges til rette for det antall parkeringsplasser som kreves iht. Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
3. Parkeringsplasser til forretning og gjesteparkering anlegges i hovedsak på bakkeplan.
4. Parkering til boligene bygges i parkeringsanlegg under bebyggelsen, under terreng. (kt.+46,0), og regnes ikke med i tomteutnyttelse (TU).
5. Innkjøring til parkeringsanlegget skal være fra Øvre Stokkavei.
6. Innenfor viste frisktssoner skal det være fri sikt ned til 0,5m over plan veg.

§ 5 Friområder

1. Det skal opparbeides lekeplass etter planer godkjent av parksjefen.
2. Det skal legges til rette for gangforbindelse til bebyggelsen fra både Øvre Stokkavei og Duesvei.

§ 6 Bebyggelsen

1. Bygninger skal ligge innenfor viste byggegrenser. Det kan tillates mindre takutstikk utover regulerte byggelinjer.
2. Bebyggelsen kan ha flate tak. Øverste etasjer skal utformes med tilbaketrukkede fasader og takterrasser. Det tillates noe større gesimshøyde for toppetasjen dersom takformen blir pulttak eller lignende. Total etasjehøyde her skal likevel ikke overstige 3,8 meter.

§ 7 Rekkefølge av tiltak

1. Eiendommen kan tillates utbygget i etapper, med bebyggelsen i B1 som første byggetrinn. Samtidig med ferdigstilling av 1. etappe skal parkeringsanlegg, lekeareal og naturlig andel av fellesarealet være opparbeidet. Ved full utbygging skal hele eiendommen være ferdig opparbeidet.
2. Før det kan gis rammetillatelse skal det være foretatt beregninger av støyforhold mot Øvre Stokkavei, og eventuelle konsekvenser av beregningene skal være innarbeidet i prosjektet før det kan gis igangsettingstillatelse.
3. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av vindforsøk som simulerer virkninger av utbyggingen. Avbøtende tiltak skal være ferdig prosjektert til søknad om igangsettingstillatelse.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal fasademessige konsekvenser av innglassing av verandaer/balkonger mot Øvre Stokkavei være vurdert og prosjektert.
5. Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal det foreligge en avtale som sikrer at sameiet vil bidra til opparbeidelse eller vedlikehold av andre kvartalslekeplasser i nærliggende område.
6. Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal gang/sykkelsti, avkjørsler mv. langs Øvre Stokkavei og Duesvei være opparbeidet.

Nabolagsprofil

Øvre Stokkavei 38 - Nabolaget Eiganes vestre - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stokka terrasse Linje 14	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	5 min 2.3 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	3 min 0.2 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	3 min
-----------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

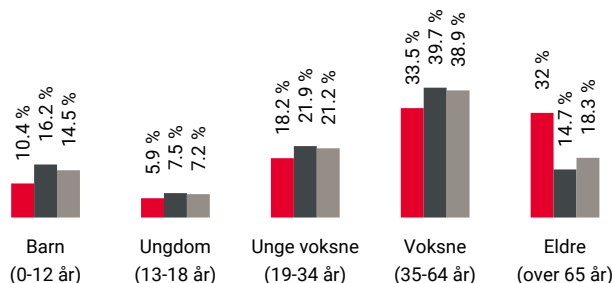
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eiganes vestre	1 305	750
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 0.5 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	7 min 0.6 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Helgø Meny Stokka Søndagsåpent	3 min 0.2 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



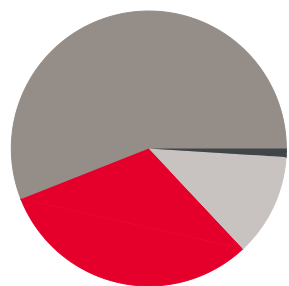
Vedlikehold veier

Godt velholdt 86/100

Sport

⚽	Eiganes skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽	Kunstgrasbane	5 min	🚶
	Fotball	0.4 km	
🚴	SATS Herbarium	20 min	🚶
🚴	EVO Kannik	21 min	🚶

Boligmasse



31% enebolig
1% rekkehus
56% blokk
12% annet

«Barnevennlig og kort vei til skoler og idrettsanlegg. Gangavstand til byen og ordentlige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Herbarium

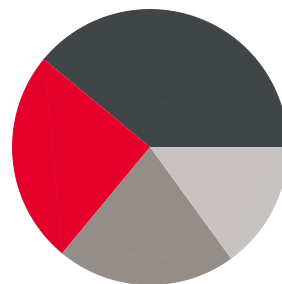
20 min 🚶



Apotek 1 Bjergsted

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

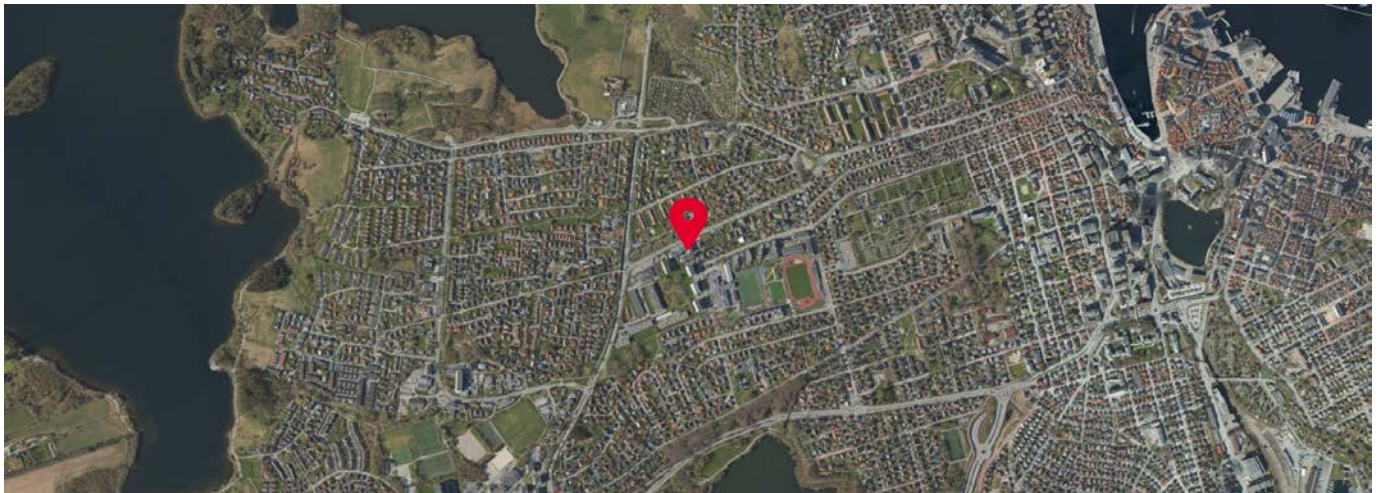
Eiganes vestre

Stavanger/Sandnes

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Stokkavei 38
4023 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@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