Tinngata 1, 4014 STAVANGER

STAVANGER ØST - Lekker selveierleilighet med 2 soverom - Parkering i lukket anlegg og heis

Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920
E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 490 000,-
Omkostn.:	Kr 113 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 603 640,-
Felleskostn.:	Kr 2 714,-
Selger:	Siri Friestad
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2012
BRA-i/BRA Total	73/82 kvm
Tomtstr.:	3406 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 54, bnr. 1087
Snr.	30
Oppdragsnr.:	1412250192

Lekker selveierleilighet med 2 soverom - Parkering i lukket anlegg og heis

Innhold: 2. Et.: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom
Bod i underetasjen på 9 kvm

Lekker selveierleilighet fra 2012. Leiligheten er nylig malt innvendig i moderne fargevalg og det er enstavs parkett parkett på gulv. Herlig beliggenhet like ved sjøen og har balkong med gode solforhold. Parkering i lukket anlegg og heis.
Det er også felles takterrasse som beboerne i boligblokken kan benytte seg av.

Meget attraktiv beliggenhet med nye Nylund skole, barnehager og Lervig sykehjem bare 1 minutters gange unna. Populære Tou Scene ligger ca. 350 meter unna og er et av Norges største, uavhengige kulturhus. Her har du en hyggelig park, og i nærområdet er det flere populære badestrender. Det er også kun en kort spasertur inn til Stavanger sentrum.

Innhold

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 9 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 73 m² Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
2. etasje
12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leilighet
Kjellerbod på 9 kvm kommer i tillegg.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3406 m²

Tomtebeskrivelse
Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 7 kvm som har gode solforhold på morgen og ettermiddag. På fremsiden har du sol fra tidlig morgen til rundt 16:00. Her har du flott utsikt i lune og varme omgivelser, til blant annet en grønn park like nedenfor og utover fjorden. Balkongen er godt skjermet av overliggende balkong og levegg, og har rekkverk av stål/glass som ivaretar de gode lysforholdene. På motsatt side er det svalgang med kveldssol.

Du har også tilgang på fine fellesområder, med både en parkmessig fellestomt og fantastisk takterrasse. På den store takterrassen er det gode solforhold dagen lang,

samt vidstrakt utsikt til sjøen i Ryfylket. I den trygge bakgården er det stor sandkasse, velstelte grøntområder og felles sittebenker. Det er i tillegg flere fine lekeplasser og badeplasser i nærheten.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et meget populært og barnevennlig boligområde på Stavanger Øst, rett ved sjøen. Bydelen er i stor vekst og har hatt en rivende utvikling de seneste årene. I dag fremstår den som en svært trendy bydel, med gjennomført moderne arkitektur og urbane fasiliteter på linje med bykjernen, bare i noe mindre skala. Like utenfor stuevinduet er det en flott park langs sjøen, og nye Nylund skole og Lervig sykehjem ligger like bare med noen minutters gange fra leiligheten.

Området har en rekke særegne kvaliteter og kan blant annet skilte med et fantastisk kulturtilbud, restauranter og kafeer. Like i nærheten ligger det flere barer, restauranter og kafeer. Populære Tou Scene ligger ca. 350 meter unna og er et av Norges største, uavhengige kulturhus. Her har du en hyggelig park, og i nærområdet er det flere populære badestrender.

Det er imidlertid ikke bare det kulturelle som står i fokus i Stavanger Øst. Bydelen har også skoler, barnehager, treningssenter og alt du ellers trenger i hverdagen. Sats og yogastudio ligger bare 400-500 meter unna, og det er kort vei til den koselige Pedersgata. I umiddelbar nærhet finner du Lervigbukten og Godalen turområde med fantastiske rekreasjonsmuligheter.

Litt lengre bort ligger Godalen badeplass - en av Stavangers mest populære badeplasser, med herlig sandstrand, stupebrett, felles griller og koselige aktiviteter. Det er også kort avstand til fotballbane, lysløype og idrettshall. En annen hyggelig utendørsaktivitet er discgolf i Discgolfparken ved Egeland.

Adkomst
For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Steinhagen barnehage (1-5 år)
Lervig Brygge barnehage (1-5 år)
Emmaus barnehage (1-5 år)

Skoler
Nylund skole (1-7 kl.)
Storhaug skole (1-7 kl.)
St. Svithun skole (8-10 kl.)
Kannik skole (8-10 kl.)
Godalen videregående skole (videregående skole)

Sport og trening
Kjelvene balløkke - Ballspill
Nylund skole - Aktivitetshall, ballspill
SATS Storhaug
Aura Fitness Storhaug

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Konferer Stavanger kommune

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig
Asbjørn Frafjord

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stuen.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke målt ujevnheter utover normalt ved nivellering i stue og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2012.

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

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

Firmanavn: Anticimex, 2023
Beskrivelse: Bekjempelse av skjeggkre

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja
Firmanavn: Recover, 2025
Beskrivelse: Utbedret rør og lekkasje som oppstod i gulv og vegg ved kjøkken

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Beskrivelse: Dokumenter på utbedringer etter vann lekkasje

Innhold
2. Etasje: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom
Bod i underetasjen på 9 kvm

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

Utvendig
Andre utvendige forhold,TG2
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom
2. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm
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.

2. etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Vannbåren varme: Vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Anlegget ble installert eller rehabilitert i 2012, og det er fremlagt samsvarserklæring fra 2012.
- Branntekniske forhold: Boligen har 6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler. Brannslukkingsapparatet er godkjent i 2022.

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

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken følger handel

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2025:
• Pågående vedlikehold og oppussing av innvendige overflater. Utbedret rør og lekkasje som oppstod i gulv og vegg ved kjøkken etter tilbakeslag på avløp kjøkken pga tett rør.
2022:
• Brannslukkingsapparat er godkjent i 2022.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2024:
• I starten av mars 2024 ble det også installert kullfilter.
• Styret monterer led-lamper på strategiske punkt for å avhjelpe forholdet. Styret er allerede i gang med dette.

• malt takterrasse
• vasking av glassrekkverk
• luking i atriumet og rundt sameiet
• Fjerning av bøkehekk
• Planting av frukttrær og legging av nytt gress i bøkehekk-området
• Byttet til nye fjernvarmemålere fra Lyse Energiservice
• Byttet til 4G i heiser
• Montert nye rømningslys til Led
• I prosess med å bytte lager i el-motorer i ventilasjonsanlegget
• Gjennomført service på ventilasjonsanlegget
• Har hatt service på alle brannslukningsapparat i garasjeanlegget
• Stikkontakt i garsjeanlegget har blitt blendet av pga ulovlig lading av el-biler
• Beskåret trær i og nedenfor atriet

2023:
• Skifte deler av sprinkleranlegget i garasjen.
• Trukket nye kabler og montert nytt utelys i atriet.
• Fjerning av bøkehekk og beskjæring av frukttrær.
• Avtale med Lyse Energiservice mtp nye målere for fjernvarme

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Parkering
En parkeringsplass i lukket anlegg.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
3342618

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme, og har radiator i stue og gulvvarme på bad.

Energikarakter
B

Energifarge
Grønn

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 490 000

Kommunale avgifter
Kr 6 700

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Fastdel renovasjon: kr 2256,88
Tømming nedg.cont.: kr 1961,30
Fastdel vann: kr 1048,34
Fastdel avløp: kr 1434,06

Totalt: kr 6700,00

Formuesverdi primær
Kr 1 088 317

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 353 267

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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
72/7474

Felleskostnader inkluderer
- Totalbeløp felleskostnader: 2 714 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 315 kr i måneden
- TV/internett: 399 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 714

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
08.12.2025

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert

Andel fellesformue
Kr 16 014

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Tou Park I-III

Organisasjonsnummer
899 162 072

Om sameiet
- 3 blokker
- 101 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner
- Vedtekter og ordensregler
- Garasje og sportsbod i lukket kjeller/garasjeanlegg
- Heis
- Takterrasse
- Betaler inn a konto lading el-bil pr mnd - avregning skjer 1 gang pr år ihht beregning utført av styret - selger må kontakte styret ved salg
- Avstemming på årsmøtet, snr 1-101 har 1 stemme hver, snr 102 har 10 stemmer, snr 103 har 3 stemmer
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at
sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med
overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 466 304,-
Årsresultat for 2024: 352 600,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Styret monterer led-lamper på strategiske punkt for å avhjelpe forholdet.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Rensing av ventilasjonen - innmeldt av seksjonseier
Lys i parkeringsanlegg - innmeldt av seksjonseier

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

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

Dyrehold
Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. §19 i lov om eierseksjoner). Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse. Det er båndtvang for hunder innenfor sameiets fellesarealer, inklusiv utendørs i atriet. Avføring fra husdyr skal fjernes av eier.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
inventar
utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
skap, benker, innvendige dører med karmer
listverk, skillevegger, tapet

gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
vegg-, gulv- og himlingsplater
rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

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

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

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

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

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.
Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Dugnad
Vårdugnad med vask av glassrekkverk og treverk, luking i atriet, beising av takterrasse og kaffedrøs.
Bestille container til årlig opprydningsaksjon.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 54, bruksnummer 1087, seksjonsnummer 30 i Stavanger kommune.

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

19.09.2012 - Dokumentnr: 770675 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/7474

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Gnr/bnr 54/1057 Tinngata 1-9 + 15 og Siriskjeret 12 datert 17.10.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.10.2012.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Eiendommen følger bebyggelsesplan Tou Park, Siriskjeret (plan-ID 1785B9). Planen er en bebyggelsesplan i henhold til eldre reguleringsplan 1785. Eiendommen er i denne planen avsatt til bolig/forretning/kontor og boliger. Eiendommen berøres også av eldre reguleringsplan Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå (plan-ID 1785) med formål offentlig trafikkområde, og detaljregulering for Kvitsøygata 29, Lervigsveien 32 m.fl. (plan-ID 2351P) med formål fortau.. 06.11.2008

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 3405.53 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B42.

Det er en pågående mindre reguleringsendring for Siriskjeret, felt BK9, med plan-ID 1785. Planen har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen) i henhold til kommuneplanen. I reguleringsplan 1785B9 er en del av eiendommen avsatt til frisiktsone.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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
4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
112 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
113 640 (Omkostninger totalt)
125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 618 340 (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 113 640

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Ansvarlig megler
Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato
23.01.2026

Leiligheten har en lekker nordisk stil med enstavs parkett på gulv, listefri overgang mot tak og avstemte fargevalg

Stue og kjøkken i åpen løsning

Balkongen er godt skjermet av overliggende balkong og levegg, og har rekkverk av stål/glass som ivaretar de gode lysforholdene.

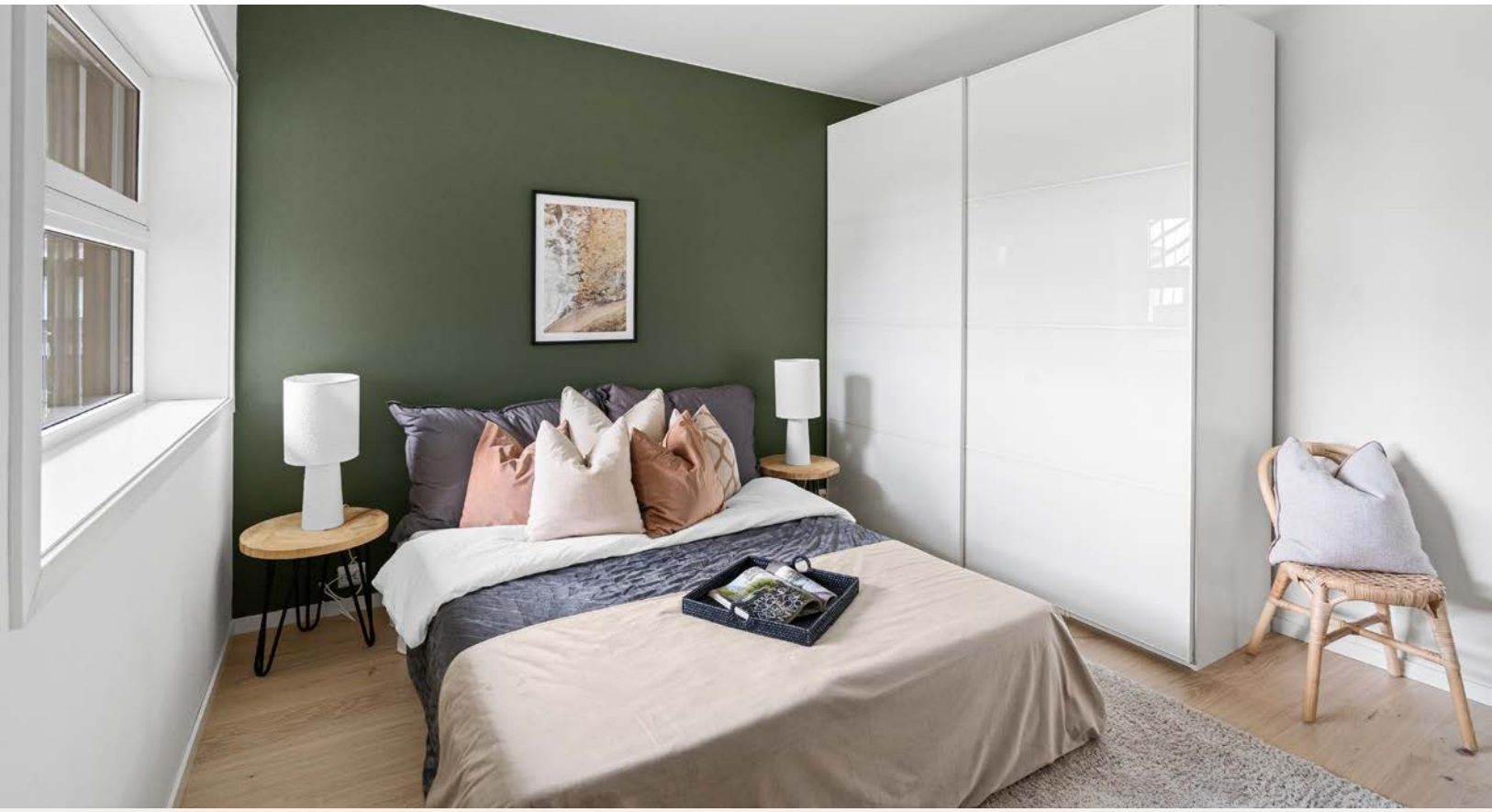
Balkongen er på 12 kvm og har gode solforhold på morgen og ettermiddag.

Pent lyst kjøkken med god skap- og benkplass til oppbevaring og matlaging

Fliser mellom over-og underskap

Hvitevarer følger handel og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, og til platetoppen har du ventilator.

Hovedsoverom med praktisk skyvedørsgarderobe



Den ene veggen er malt i en delikat grønnfarge som gir en fin kontrast mot det hvite

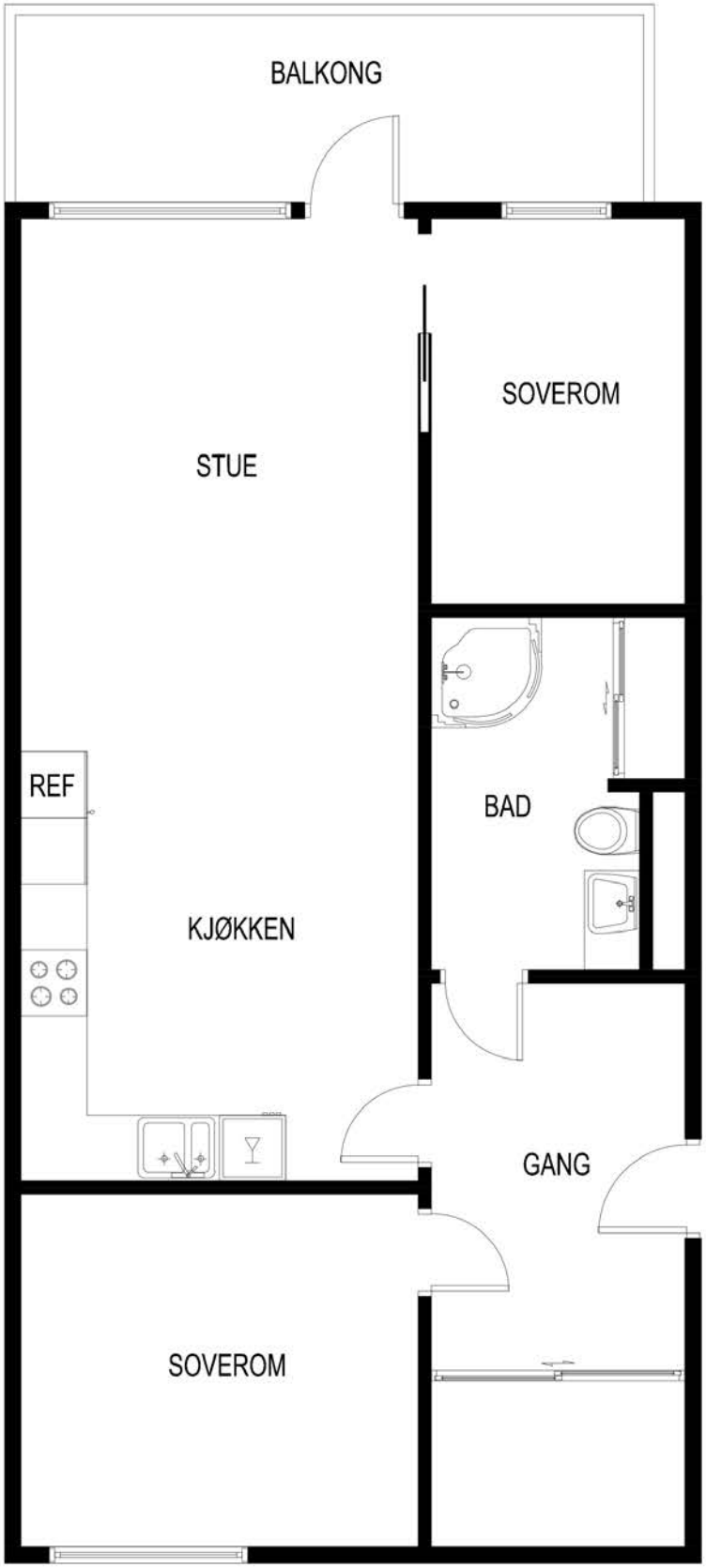
Soverom nr. 2

Stor og romslig entré med skyvedøsrgarderobe som kan skjule skap og yttertøy

Det er skyvedør i speil som lett skjuler vaskemaskin og tørketrommel

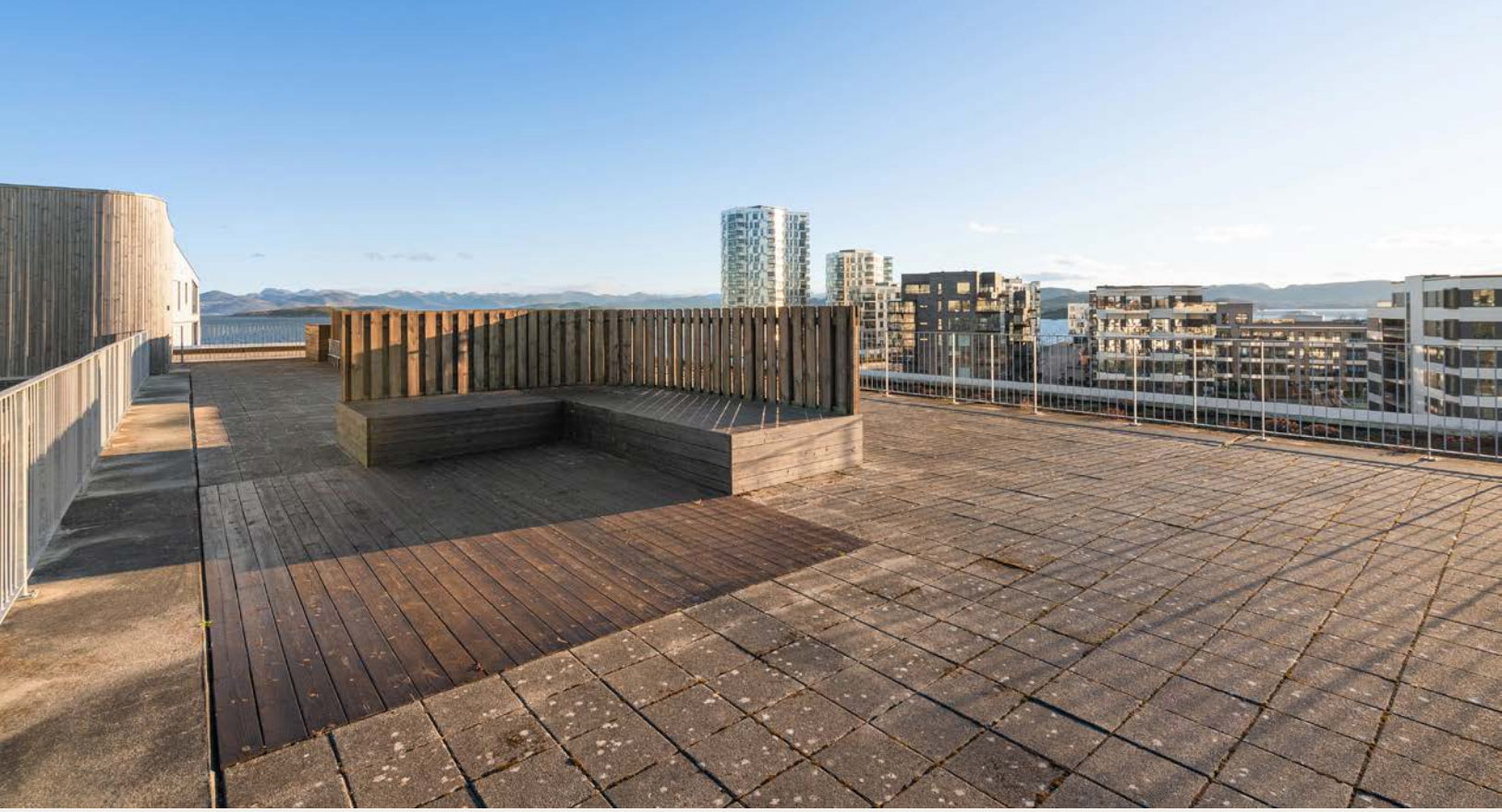
Helstøpt vask med skap under og tilhørende speil over

Pent helfliset bad med varme i gulv, vegghengt toalett, dusjhjørne og spotter i tak

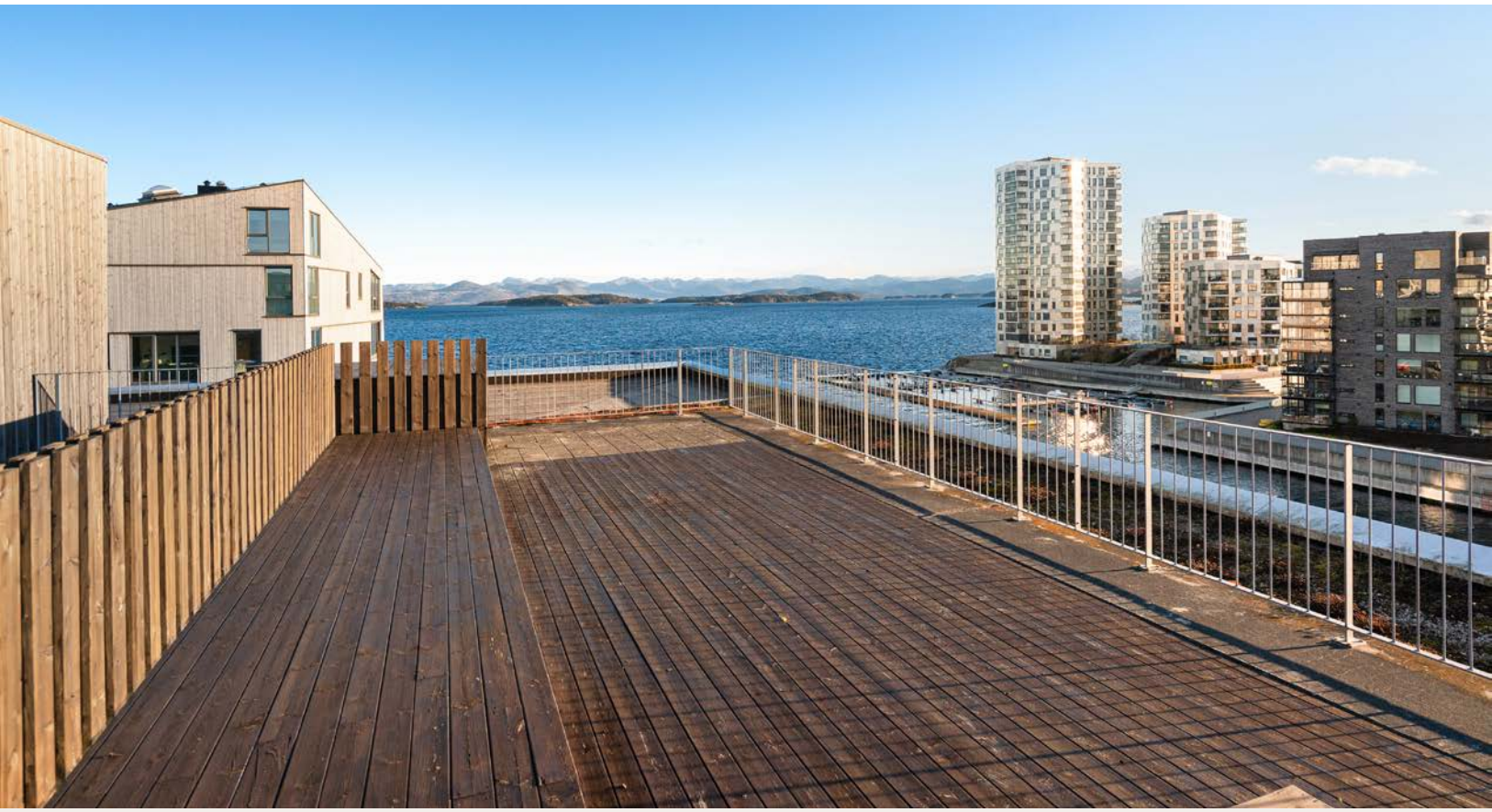

BALKONG
STUE
SOVEROM
REF
KJØKKEN
BAD
GANG
SOVEROM

Flott sjøutsikt fra balkongen

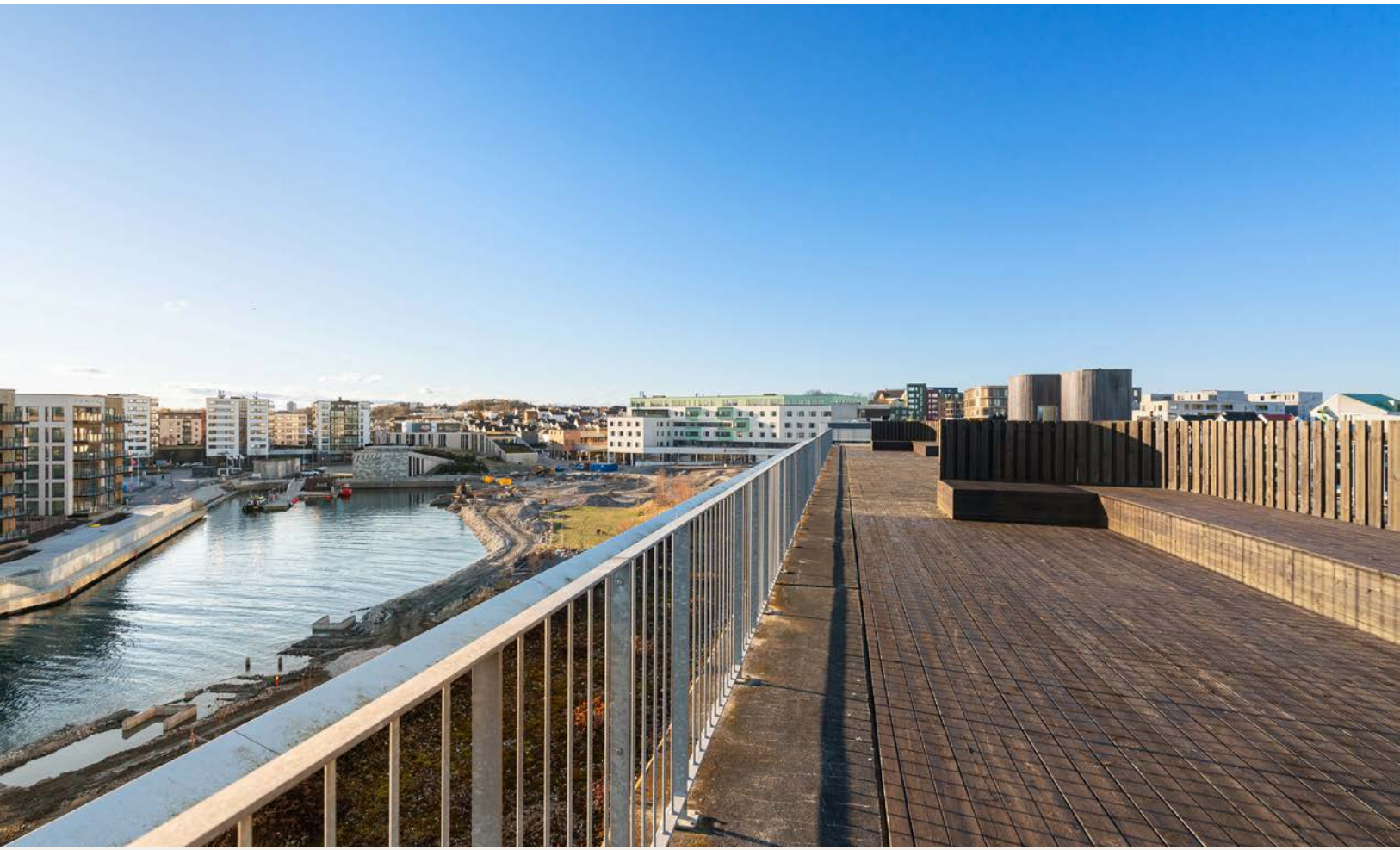
Du har også tilgang på fine fellesområder, med både en parkmessig fellestomt og fantastisk takterrasse.



Sameiet har egen takterrasse som kan benyttes av beboerne i boligblokken



Her kan man nyte fine sommerdager og kvelder



Vedlegg

Tilstandsrapport

Leilighet

Tinngata 1 , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1087, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 73 m²

Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12162-1791 **Referansenummer:** YO2802

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 009828

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no
924 05 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2012 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke målt ujevnheter utover normalt ved nivellering i stue og soverom.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

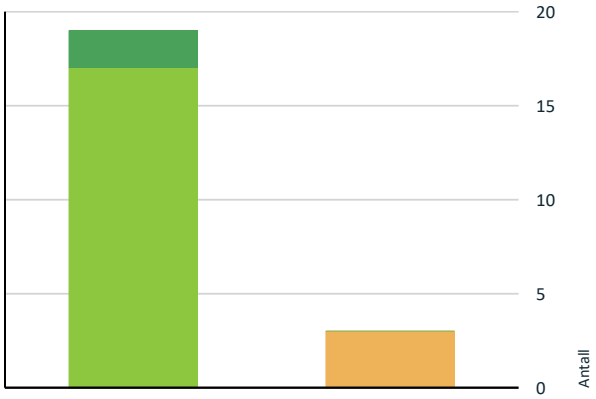
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Pågående vedlikehold og oppussing av innvendige overflater. Utbedret rør og lekkasje som oppstod i gulv og vegg ved kjøkken etter tilbakeslag på avløp kjøkken pga tett rør.

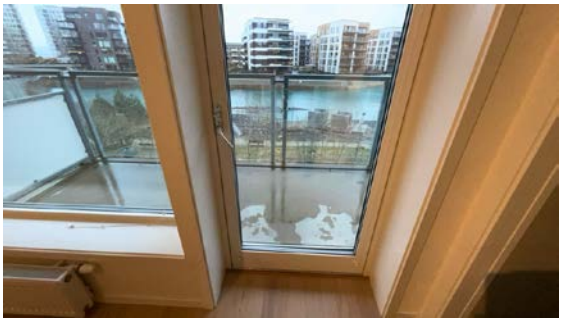
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke målt ujevnheter utover normalt ved nivellering i stue og soverom.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

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

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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

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.

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2012 er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukkingsapparat er godkjent i 2022.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

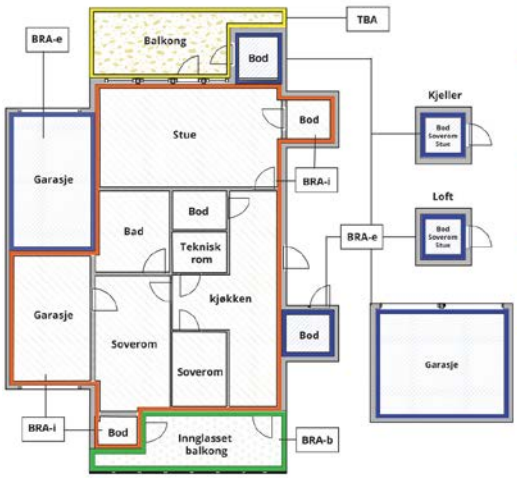
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	73			73	12
Kjeller		9		9	
SUM	**73**	**9**			**12**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pågående vedlikehold og oppussing av innvendige overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

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	3

Kommentar

Leilighet	Kjellerbod på 9 kvm kommer i tillegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Siri Friestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1087		30	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tinngata 1

Hjemmelshaver
Friestad Siri

Eierandel
72 / 7474

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Østre Bydel i Stavanger med relativt kort vei til sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 18.01.2026
Friestad, Siri

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Siri Friestad
Boligen Tinngata 1 4014 Stavanger 1103-54/1087/0/30	◆ Boligen ble kjøpt 2012 ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: M. skjæveland

Beskrivelse av arbeidet: Det ble funnet skader på mansjett/membran i sluk i dusj og dette ble utbedret. Det ble lagt ny membran, innst. ny sluk og nye fliser i på gulv i dusj

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

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og ny sluk

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

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

2023 ble det oppdaget skjeggkre, anticimex var inne og det er ikke obeservert etterpå

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Anticimex

   Beskrivelse av arbeidet: Bekjempelse av skjeggkre

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Tilbakeslag på avløp kjøkken pga tett rør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Revover

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret rør og lekkasje som oppstod i gulv og vegg ved kjøkken

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Dokumenter på utbedring etter vann lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

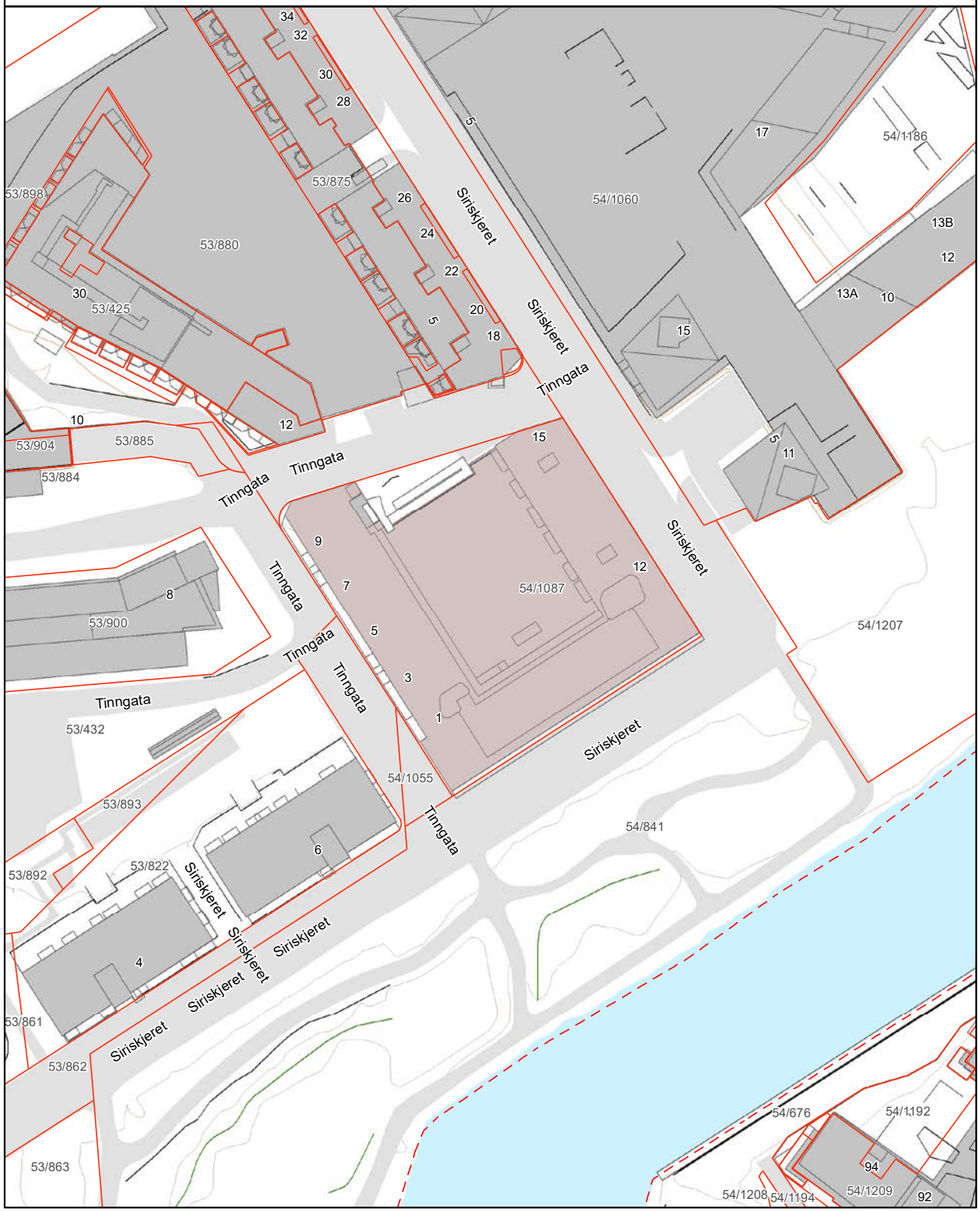
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Grunnkart

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1087/0/30
Dato: 2025-12-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1087/0/30
Dato: 2025-12-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

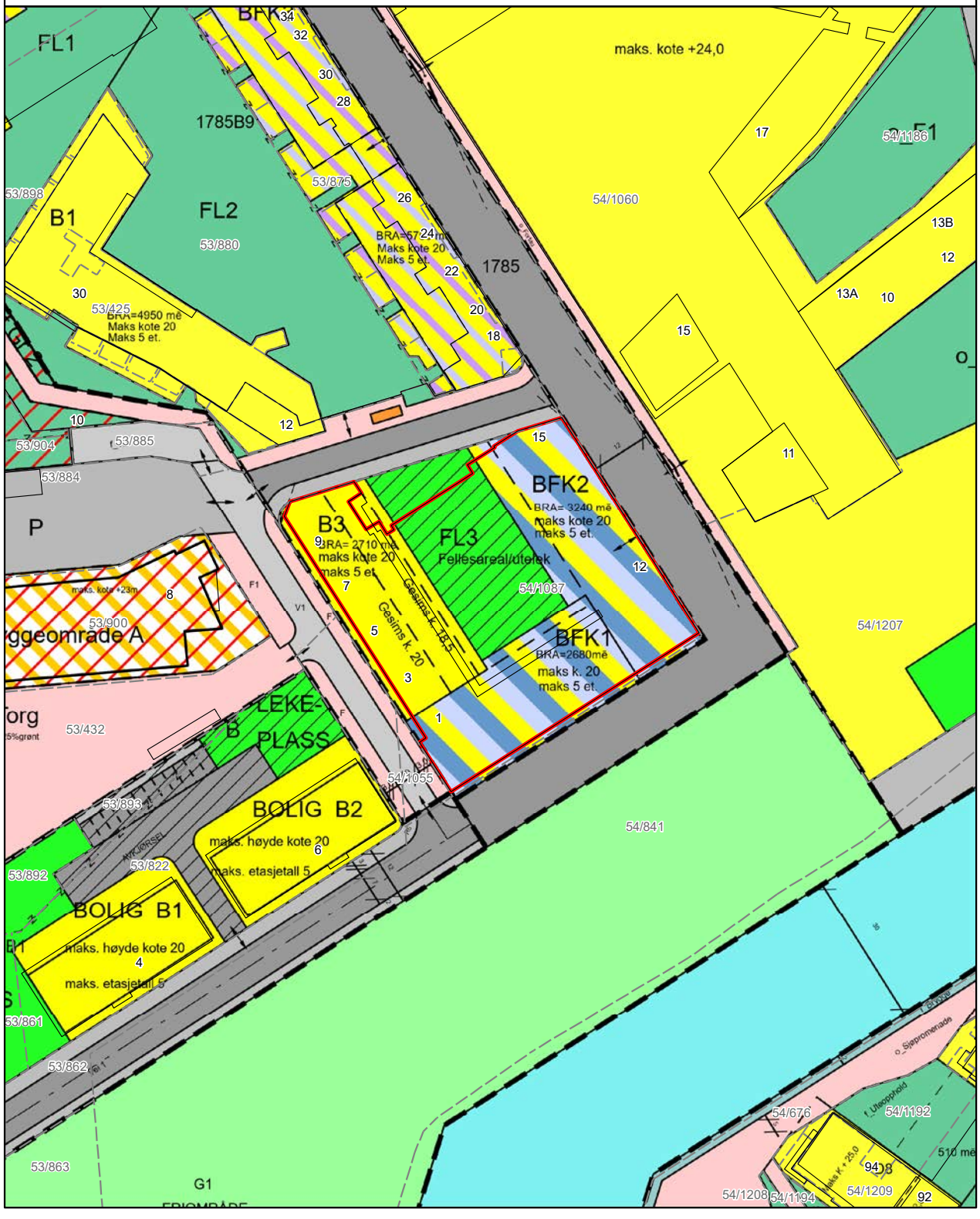
N

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1087/0/30
Dato: 2025-12-08 Planident: 1785B9
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 6.11.2008

Stavanger kommune

N

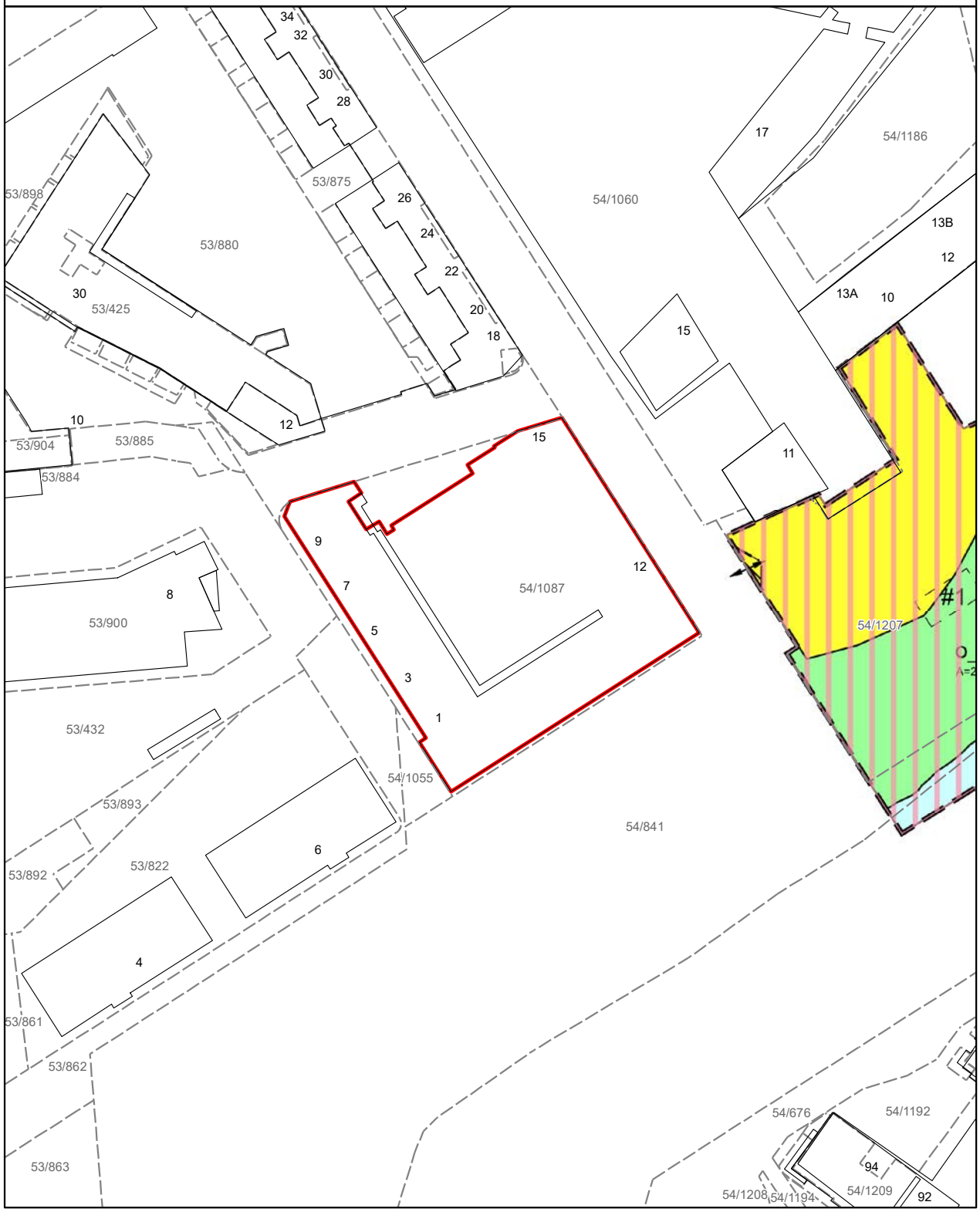


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1087/0/30
Dato: 2025-12-08 Planident: 1785
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN 1785 - OMRÅDET BREIVIG, LERVIG, SPILDERHAUGVIGÅ.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.04.02 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1
Korrigert § 12.5 iht. byplansjefens vedtak av 27.02.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14.
§9.1 og § 2.7 tilføyd i henhold til byplansjefens vedtak av 04.05.2016 i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for en miljøbevisst utbygging av en sammensatt bymessig bebyggelse for området Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå i et mangfold av funksjoner med hovedvekt på bolig, kontor- og forretningsformål samt lokalsenter.

Det skal åpnes for kulturelle og maritime funksjoner, hotell, bevertning og liknende mindre produksjonsrettet virksomheter som ikke kommer i konflikt med hovedformålene, samt nødvendige offentlige funksjoner. Planen skal også sikre friområder, sjøpromenade og trafikkarealer.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bruk
Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. i urimelig grad mht. f.eks. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

§ 2.2 Kulturell og maritim sone
Ved plassering av funksjoner og opparbeidelse skal det søkes å bygge opp under følgende soner:
Lervig og kvartalene rundt denne : Maritim sone med f.eks. marina, båtbutikk,
Kvitsøygata og kvartaler langs denne, særlig BK7 : Kulturakse med f.eks. muséer, gallerier, ateliér, konsertlokaler.

§ 2.3 Utforming og opparbeidelse
Alle uteområder og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming. Ulike elementer, material- og fargebruk o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende både internt i de enkelte områder og i tilstøtende områder.

§ 2.4 Avkjørsler til Ryfylkegata og Haugesundsgata
Utover det som er vist på plankartet tillates ikke etablert avkjørsler til Ryfylkegt. eller Haugesundsgt. Eksisterende avkjørsler av/på Haugesundsgt. fra BK13 tillates opprettholdt inntil det vedtas bebyggelsesplan for dette området.

§ 2.5 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.6 Grunnforhold
Masser som i henhold til undersøkelser og analyser omtalt i § 3.1 e.a. viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensingsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

§ 2.7 Universell utforming
Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Bebyggelsesplan
Før det gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde (BK1-BK24, B5 og LOK1-LOK3) skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i mål 1:500 for hele byggeområdet.

Forslag til bebyggelsesplan skal ved utleggelse til offentlig ettersyn også legges fram for fylkeskommunens regionalplanseksjon som bestemt i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2.

§ 3.1.1 Avgrensing
Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområde omfatte:

- Sjøpromenaden med eventuelle endringer/utvidelser, der dette er aktuelt (BK1, BK2, BK9, BK11, BK14, BK15, BK18, BK19 og BK22)
- Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet ihht. § 12 dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forutsettes endringer i slike planer). Hvis det er hensiktsmessig kan slike arealer ev. inngå i egen bebyggelsesplan.

§ 3.1.2 Program
Før det fremmes forslag til bebyggelsesplan skal det utarbeides et program for planlagte tiltak både i den aktuelle bebyggelsesplanen og andre planer samt eksisterende forhold ellers med følgende innhold:

- Formål med planarbeidet, viktige premisser og føringer
- Den totale sammensetningen av bygningsmassen i området, både i forhold til boligsammensetning og typer næringsarealer og fordelingen mellom disse
- Tilgjengelighet for gang/sykkel-, bil- og kollektivtrafikk
- Uteopphold inkl. lekeplasser og andre friarealer, samt variasjon i og utvidelser av sjøpromenaden eller anleggelse av friarealer knyttet til denne (se § 9.2)
- Behovet for skoler, barnehager o.a. for boligmassen i området som helhet
- Evt. miljøforurensing i grunnen
- Vindforhold
- Støyforhold
- Endrede vanngjennomstrømningsforhold som følge av planlagt utfylling i sjø, særlig i Lervig

Programmet med vurderinger skal følge forslag til bebyggelsesplan.

§ 3.1.3 Innhold
Bebyggelsesplaner skal redegjøre for følgende:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer. Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagt bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder

- Avkjørsler, atkomstforhold, og internveier
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Siktlinjer
- Fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.
- Eventuelle krav om fjerning av eksisterende bygninger, avkjørsler e.a.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelser som måtte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skiltplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2, § 3.3 og § 3.4)

§ 3.1.4
Der det er vist en intern vei langs grensen mellom to planområder (se § 4.7) skal denne i utgangspunktet vises i den første bebyggelsesplanen som fremmes for noen av disse områdene. Hvis forbindelsen ikke vises i den første planen må det foreligge forpliktende avtaler som sikrer at forbindelsen blir sikret i det andre planområdet for de strekk der dette er nødvendig.

§ 3.2 Opparbeidelsesplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for aktuelle uteområder (spesifiseres i bebyggelsesplanen). Det kan også kreves opparbeidelsesplan ifm. tiltak som ikke krever rammetillatelse. Planen skal godkjennes av byplansjefen, parksjefen og teknisk drift der det er aktuelt.

Planen skal redegjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplanting, belegg, belysning, støyvoller, lekeapparater og evt. annet utstyr, forstøtningsmurer o.l.

§ 3.3 Skiltplan
Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent skiltplan for et så stort område som har blitt spesifisert i bebyggelsesplanen for det aktuelle uteområdet. Skiltplanen skal godkjennes av transportplanavdelingen.

§ 3.4 Gatebruksplan
Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, bredder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§ 4.1 Bruk
Ny forretningsvirksomhet skal som hovedregel lokaliseres i lokalsenteret. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates utenfor lokalsenteret, når dette framgår av bebyggelsesplan for delområdene.

Fjernvarmeanlegg kan bygges i alle områder hvor det ikke kommer i konflikt med andre interesser.

§ 4.2 Krav til byggesøknad
Byggesøknad skal skje på kart i mål min. 1:200 som viser opparbeidelse av hele tomta med atkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplanting o.a. Dette kan evt. kombineres med opparbeidelsesplan ihht. § 3.2.

Søknad skal redegjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 15 m. Søknad skal redegjøre for støv og støybelastninger og eventuelle nødvendige støyreduserende tiltak. Fysiske støytiltak skal i hovedsak være fasadetiltak.

§ 4.3 Gesimshøyde
Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden når særlige grunner taler for det.

§ 4.4 Bruksareal
Ved beregning av bruksareal(bl.a. for utregning av %TU) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:
- Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med.
- Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
- Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.

Andre forholdstall bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

§ 4.5 Ubebygde deler av tomten
Arealene skal opparbeides etter plan ihht. §§ 3.2 og 3.4 med mest mulig grønne arealer og minst mulig tette flater.

§ 4.6 Byggegrense
Der ikke annet er vist på plankartet gjelder områdegrense som byggegrense.

§ 4.7 Lekeplasser
Evt. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Ellers kan kravet til lekeplasser også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen.

§ 4.8 Interne veier
Interne veier på plankartet viser offentlige forbindelser som skal sikres i bebyggelsesplan, men ikke behøver plasseres nøyaktig der de er vist. Forbindelsene kan være både kjøreveier og gang- og sykkelveier. Plassering og trafikkformål må vurderes i forhold til den planlagte bebyggelsen og etablerte og planlagte omgivelser.

§ 4.9 Av- og pålessing mv.
Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningens øvrige fasader. Varemottak må ikke legges inn mot boligområder.

§ 4.10 Parkering
Det skal etableres maks. 1 plass pr. bolig pluss 1 plass pr. 100 m^2 annet bruksareal. Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkering skal fortrinnsvis skje under terreng og bebyggelse. Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg, eller nær inngangsparti.

§ 4.11 Miljøtiltak
Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 4.12 Utforming av bebyggelse mot "Spesialområde - bevaring"
Bebyggelse som grenser opp mot spesialområder for bevaring skal i størrelse, utforming og materialbruk harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen.

§ 4.13 Spesielle bestemmelser for LOK2, LOK3, BK12 og BK13
Eventuell bebyggelse over kote 30 skal ha hovedakser i nordøst-sydvest retning som sikrer siktlinjer fra Storhaugplatået mot sjøen. Siktlinjer må dokumenteres ifm. bebyggelsesplan, og ha en bredde på min. 18 m.

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIG (B1, B2, B3 OG B4)

§ 5.1 Byggehøyder
Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet. Det kan godkjennes 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området eller dets omgivelser.

§ 5.2 Eksisterende bebyggelse
Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitektur, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Evt. på- eller tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

§ 5.3 Vegetasjon
Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart og vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse.

§ 5.4 Ny bebyggelse/tiltak
Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Ved nybygg skal krav til parkering oppfylles på egen grunn. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m^2. Nye anlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge. Terrasser skal anlegges på bakkenivå. Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Nye takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

§ 6 OMRÅDE FOR BOLIG OG KONTOR (BK1 - BK24)

§ 6.1 Bruk
Området kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan også tillates næringsvirksomhet som hotell, bevertning og lignende som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Det kan videre tillates virksomheter som bygger opp under planens formål om soner med ulik karakter (se § 2.2). Det kan også bygges skole, barnehage, sykehjem og andre anlegg av særlig offentlig betydning som idrettsanlegg eller forsamlingshus.

§ 6.2 Tomteutnyttelse
Tillatt tomteutnyttelse for et område beregnes ut fra de formål det benyttes til ihht. følgende tabell:

tillatt maksimum %TU	maksimum % av BRA som kan benyttes til Bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til Kontor
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Ved bruk av området til andre formål enn bolig og/eller kontor (se § 6.1) må det foretas en nærmere vurdering av hvor i tabellen bebyggelsen passer inn, men annet formål skal i utgangspunktet betraktes som kontorareal. Tomteutnyttelser skal alltid beregnes for hele delområder.

§ 6.3 Spesielle bestemmelser for BK1, BK18 og BK19
Når mer enn 50% av bebygd areal har bebyggelse som går over kote 43 tillates en tomteutnyttelse på maksimalt %TU=260%. Ellers gjelder tomteutnyttelsen angitt i § 6.2. Fordeling mellom bolig og andre formål avklares i forbindelse med program og bebyggelsesplan.

§ 7 OMRÅDE FOR LOKALSENTER (LOK1, LOK2 OG LOK3)

Området kan brukes til servicerettet næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor, mindre håndverksbedrifter o.l.), offentlig og privat service, forsamlingslokaler og/eller andre servicetilbud med tilhørende anlegg.

Lokalsenteret skal ha plasskrevende varer som hovedprofil. Annen handel (detaljhandel) skal samlet ikke overstige 3000 m^2 brutto.

1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet.

Inntil 25% av BRA kan benyttes til boliger. I LOK3 tillates ikke boliger mot Haugesundsgata eller Rennesøygata.

§ 8 ALMENNYTTIG FORMÅL

Området kan benyttes til allmennyttige formål som forsamlingslokale, klubbhus, barnehage, museum, galleri, eldresenter e.a.

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.1 Trafikkområder på land

Områdene skal opparbeides etter plan ihht. § 3.4 eller § 3.2. Det skal søkes å få inn størst mulig innslag av grønne arealer i form av rabatter, trær o.l.

Avaldsnesgata skal opparbeides som gangsone, Haugesundsgata som bilsone og Ryfylkegata som kollektiv- og gang/sykkel-sone.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrase for brannbil.

Materialbruk

Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongheller på fortau, granitt- kantstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

Sykkelfelt

Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkelsymbol i hvitt påtrykk.

Trær

Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen treplantingsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og veisjef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

Torg

Torg kan opparbeides med fast belegg og nødvendige anlegg som vannuttak, avfallsbeholdere etc.

Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammen med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeiding med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

§ 9.2 Sjøpromenade

Arealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen og skal alltid ha en bredde på min. 8 m langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø. Promenadens avslutning mot sjøen skal som hovedregel være vertikal og ikke en skrånende fylling. Vist trasé for promenaden kan endres i bebyggelsesplan for tilstøtende område, også i forhold til formålsgrense mot havneområde. Promenaden kan utvides i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser. Se forøvrig § 3.1.2.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.

Der promenaden er vist med en bredde på 22 m nord for BK9 kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.1. eller er til hinder for allmen ferdsel gjennom området.

§ 9.3 Småbåtanlegg på land (TSL)

Området kan brukes til opplag av båter, slipp, båtopptrekk, reparasjon, kjøreatkomst o.l. Bygninger som er nødvendig for driften av anlegget kan tillates ihht. godkjent bebyggelsesplan.

§ 9.4 Havneområder i sjø (TH1 og TH2)

I områdene kan det plasseres flytebrygger og andre installasjoner/konstruksjoner som bidrar til å øke områdets bruk og kvaliteter. Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrense for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker områdets funksjonelle og estetiske kvalitet.

Over TH2 kan det tillates gangbro mellom BK9/11 og BK14 så lenge denne ikke er til hinder for eventuell virksomhet i tilknytning til TH2.

§ 10 FRIOMRÅDER

§ 10.1 Friområder på land

Områdene skal benyttes til opphold, rekreasjon og lek og opparbeides etter plan ihht. § 3.2. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Det må også redegjøres for nødvendig atkomst til ev. nye eller eksisterende tekniske anlegg.

Der reguleringsplanen viser gangveier skal evt. bebyggelses- eller opparbeidelsesplan vise endelig plassering av traséer som ivaretar viste forbindelser.

§ 10.2 Småbåtanlegg i sjø (TSS)

Bruk og utforming må sees i sammenheng med småbåtanlegg på land (§ 9.3). Brygger (flytende og faste) og andre fortøyningsinnretninger som er nødvendige for driften av anlegget kan tillates.

§ 11 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer. For Ryfylkegata 30 gjelder bestemmelsene for fasade mot Kvitsøygata.

Innenfor BK7 gjelder bestemmelsene for bygninger vist på plankartet som bygg som skal bevares, fyrhusets pipe inkludert. Det samme gjelder også den viste fasaden mot Lervigsveien.

§ 11.1 Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal i tillegg til det som er nevnt i § 3.1.3 inneholde bestemmelser om følgende:

- Bygningsutforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse
- Eventuelle endringer av bevaringsverdig bebyggelse

§ 11.2 Spesielle bestemmelser for BK7

Ved riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

Bygninger som ikke er vist som bygg som skal bevares kan tillates erstattet av nybygg innenfor viste byggegrenser etter nærmere vurdering av byantikvaren. Evt. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området . De kan ha en gesimshøyde på maks. kote 20 og en mønehøyde på maks. kote 24.

§ 12 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 12.1 Torg/gågate

Sjøpromenade skal tilknyttes offentlig vei og være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

§ 12.2 Felles lek

Fellesareal for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

§ 12.3 Ubebygde arealer i byggeområdene

Ubebygde deler av aktuelle tomter skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

§ 12.4 Haugesundsgata og Ryfylkegata

Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av byggeområdene BK1-BK24, B5 eller LOK1-LOK3.

§ 12.5 Trafikk- og friområder

Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av et byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Dette omfatter også tilliggende kryssområder. Sjøpromenaden kommer i tillegg (se § 12.1). Tabellen viser også hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Byggeområde: **Trafikkområde/ friområde:**	**B5**	**Allmennyttig**	**BK1**	**BK2**	**BK3**	**BK4**	**BK5**	**BK6**	**BK7**	**BK8**	**BK9**	**BK10**	**BK11**	**BK12**	**BK13**	**BK14**	**BK15**	**BK16**	**BK17**	**BK18**	**BK19**	**BK20**	**BK21**	**BK22**	**BK23**	**BK24**	**LOK 1**	**LOK2 vest**	**LOK2 øst**	**LOK 3 vest**	**LOK 3 øst**
Johannesgt og Kvitsøygt. langs BK12														X																	
Avaldsnesgt langs LOK1			X																								X				
Avaldsnesgt langs Torg, F2 og BK4			X																												
Lervigsveien langs BK1			X																												
Lervigsveien langs BK3			X		X																										
Lervigsveien langs BK7								X	X																						
Lervigsveien langs BK8 (inkludert torg/gågate-areal)										X																					
Rennesøygt mellom BK12 og BK13														X	X																
Rennesøygt langs LOK2										X																		X	X	X	X
Rennesøygt langs B6										X																					
Kvitsøygt langs LOK2								X																			X	X	X		
Kvitsøygt langs BK6								X																							
Kvitsøygt. langs BK2 og BK3				X	X				X																						
Trafikkområde mellom F1 og F8 fram til BK9				X	X		X		X		X	X																			
Trafikkområde mellom BK9 og BK5							X				X																				
Trafikkområde mellom BK9 og BK10							X				X	X																			
Trafikkområde mellom BK10 og BK11							X				X	X	X																		
Trafikkområde mellom BK8 og BK11							X			X	X	X	X																		
Haugesundsgt langs LOK1																											X				
Haugesundsgt langs BK12														X														X			
Haugsundsgt langs BK13															X															X	
Haugesundsgt. langs F3.														X	X													X	X	X	X
Haugesundsgt. langs B5	X																														
Ryfylkegt langs LOK1																											X				
Ryfylkegt langs LOK2																													X		
Ryfylkegt langs LOK 3																															X
Trafikkområde mellom BK16 og BK21																X	X	X	X	X	X	X	X	X							
Trafikkområde mellom BK16 og BK17																X	X	X	X	X											
Trafikkområde langs BK15																X	X		X	X											
Trafikkområde langs BK 14																X			X	X											
Trafikkområde langs BK18																			X	X											
Trafikkområde langs BK19																					X	X									
Trafikkområde mellom BK20 og BK22/F6																					X	X		X							
Trafikkområde mellom BK20 og BK21																					X	X	X	X							
Trafikkområde langs sydsiden av F6																			X	X	X	X	X	X	X	X					
Søilandsgt. langs BK23																									X	X					
G1 i plan 2218										X			X	X	X	X	X	X										X	X	X	X
F1 og F8				X	X		X		X		X	X																			
F2 og Torg(friområde)		X				X		X																			X				
F3														X	X													X	X	X	X
F4										X			X			X	X	X													
F5 og tilstøtende friområde I plan 2218	X													X	X																
F6																			X	X	X	X	X	X	X						
F7																										X					
F9			X																												

Skillet mellom østre og vestre del av LOK2 og LOK3 følger vist byggegrense midt i disse feltene.

§ 13 FAREOMRÅDER

Retningslinjer gitt i oppbevaringstillatelser fra Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern skal følges. Det tillates ikke etablert annen virksomhet i områdene som vil kunne utløse behov for en faresone.

§ 13.1 Fareområde ved Dreyersholmane

Ved Dreyersholmane gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresonen utgår når denne virksomheten opphører/flyttes.

Det tillates ikke at småbåthavnen i Breivig påføres bruksrestriksjoner utover de bestemmelser som tidligere er gjort gjeldende i anledning eksisterende anlegg.

§ 13.2 Fareområde i BK21

Faresonen utgår når tanken ikke lenger er i bruk.

PLAN 1785B9 - BEBYGGELSESPLAN FOR TOU PARK, SIRISKJERET

UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Alliance arkitekter AS, 05. februar 2007.
Sist revidert Stavanger kommune 23. oktober 2008.
Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 06.11.08 i medhold av pbl § 28-2.
Korrigert/Tilføyd §§2.4, 2.6, 2.9, 4.1-4.7, 4.9, 8.3 og 8.4 iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2013 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 1785 for Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå.

§ 1 FORMÅL
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger, kultur- og næringsvirksomhet samt tilhørende felles og offentlige uteområder.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK
Disse kravene gjelder i tillegg til rekkefølgekravene i reguleringsplan 1785 § 12.

§ 2.1 Opparbeidelsesplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i henhold til reguleringsplan 1785 § 3.2 for de områder som kreves opparbeidet i forbindelse med den omsøkte utbyggingen. Opparbeidelsesplan skal vise opparbeidelse av hele delområder selv om bare deler av disse kreves opparbeidet i forbindelse med den aktuelle utbyggingen.

§ 2.2
Før det gis rammetillatelse skal støyforhold for nærliggende boliger som følge av konsertlokaler og ev. annen støygenererende kulturaktivitet utredes og nødvendige tiltak beskrives, jf. teknisk forskrifter TEK.

§ 2.3
Offentlige og felles lekearealer samt ubebygde deler av byggeområdene skal ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse. Før boliger kan tas i bruk skal lekearealer være etablert iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm for det antall boliger som er ferdigstilt. Dette gjelder både krav til størrelse på lekearealene og avstanden til dem. Det må også være sikret en god forbindelse fra boligene til de aktuelle lekearealene.

§ 2.4
Før BFK4 og BFK5 tas i bruk må friområdet F8 i reguleringsplan 1785 være ferdig opparbeidet.

§ 2.5
Før et eventuelt nybygg på AB2 tas i bruk må FG være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.6
Den viste kjøreveien og Vei 2 i bebyggelsesplan 1785B1 skal være ferdigstilt i henhold til godkjent gatebruksplan før det gis brukstillatelse for B3, B1 eller parkeringsanlegg under friområdet. Dette gjelder også fortauene langs veiene.

Gang- og sykkelvei i bebyggelsesplan 1785B1 langs FA1, friområdet og FA2 skal være ferdigstilt samtidig med friområdet. Gangveien skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegget.

Den viste gang- og sykkelveien fra AB6 til FA2 skal være opparbeidet samtidig med den første delen av friområdet som kreves opparbeidet (se § 2.3). Veien må gis en videreføring fra FA2 via offentlig gang- og sykkelvei, enten mot øst eller på arealer vist i naboplanen 1785B1.

§ 2.7
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som innebærer etablering av viste avkjørsler fra BFF2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne skal det foreligge godkjent revidert gatebruksplan for veien øst for planområdet som er tilpasset etablering av de aktuelle tiltakene.

Veien vest for planområdet må opparbeides i tråd med revidert gatebruksplan samtidig med etablering av viste avkjørsler fra BFK2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne.

§ 2.8 Grunnforhold
Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innen området, skal behandling av grunnforhold være avklart og kunne dokumenteres i tråd med reguleringsplan 1785 § 2.6.

§ 2.9
Før de 30 siste boligene i BFK4 og BFK 5 tas i bruk skal det være etablert 2 gjesteparkeriongsplasser i parkeringsanlegg under LEK F i plan 2351P.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og opparbeidelse av planområdet. Kulturbaserte attraksjoner og bygninger regulert til spesialområde bevaring skal i størst mulig grad være tilrettelagt etter disse prinsippene.

§ 3.2 Krav til søknad om byggetillatelse
Søknad om rammetillatelse skal utarbeides iht. reguleringsplan 1785 § 4.2.
Søknaden skal redegjøre for antall parkeringsplasser (se § 3.1).

Det skal utarbeides kvalitetsprogram for området iht. kommuneplanens retningslinjer for rehabilitetring og nybygg.

§ 3.3 Parkering
Det skal etableres 1 bilplass per bolig og per 100m² annet bruksareal. Parkering skal legges under terreng og bebyggelse.

I tillegg skal det være 1 gjesteparkeringsplass per 15 boliger. Her kan også ev. parkeringsplasser langs tilliggende side av offentlig vei regnes med.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig og per 100m² annet bruksareal. Disse skal plasseres nær inngangsparti eller i parkeringskjeller.

§ 3.4 Energiforsyning
Det skal legges til rette for vannbåren varme i boligene. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal plan for utførelse av infrastruktur og energiforsyning være avklart og kunne dokumenteres.

§ 3.5 Støy
Støyreduserende tiltak skal utføres i henhold til T-1442 ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”, tabell 2. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse.

Støyreduserende tiltak under bygge- og anleggsperioden skal utføres ihht. T-1442, kap 4.

§ 3.6 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 3.7 Solforhold
Påkrevde leke- og utearealer skal ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn kl. 15.30.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 Utnyttelse
Maks. tillatt BRA for hvert byggeområde er angitt på plankartet. For BFK4 og BFK5 er dette angitt samlet

§ 4.2 Høyder og byggegrenser
For B1, B3 og BFK1-BFK5 er maks. mønehøyde og etasjeantall vist på plankartet.
Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området.

For AB2 og AB4 er maks. mønehøyde og gesimshøyde vist på plankartet.

For AB3 skal dagens møne- og gesimshøyder opprettholdes.

§ 4.3 Utforming
Utforming av ny bebyggelse skal være moderne og bærekraftig. Det skal legges vekt på miljøvennlig materialbruk. Utforming av bygninger og materialbruk skal gjenspeile bygningenes funksjon og harmonere med omgivelsene. Spesielt skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og "Norwegian Wood"-prosjektet øst for planområdet. Bebyggelsen skal framstå med et variert arkitektonisk uttrykk.

Hovedmaterialer i fasader på ny bebyggelse skal være tre, tegl og stein, samt glass og metall. Materialene skal i størst mulig utstrekning fremstå med naturlige egenskaper og farger. Fargesettingen skal harmonere med omgivelsene. Det tillates innslag av malte overflater og eksponert betong der dette inngår som mindre deler av fasadene.

Ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

Det tillates etablert takterrasser på B1, B3 og BFK1-BFK5.
Retningslinjer for takterrassene skal framkomme av opparbeidelsesplaner for uteområdene.

§ 4.4 Interne gang-/sykkelveier
Viste interne gang- og sykkelveier skal etableres som fellespassasjer som forbinder fellesarealer med offentlige områder. Disse skal etableres enten i et skille mellom to separate bygningskropper eller gjennom den aktuelle bygningskroppen. Passasjene gjennom BFK3 og AB2 skal plasseres mellom to separate bygningskropper. Nøyaktig plassering av passasjene avgjøres i rammesøknad.

§ 4.5 Boliger (B1-B3 og BFK1-BFK5)
Det tillates maks. 280 boliger. Boligformål kan utgjøre maks. 21.760 m². Resterende areal innenfor BFK1-BFK5 må inneholde kontor og forretningsformål iht. § 4.7.

For planområdet sett under ett skal leilighetsstørrelsene være som følger:
Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².
Maks. 20% av leilighetene kan være mindre enn 60 m².
Min. 40% av leilighetene skal være større enn 70 m².
Min. 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

Alle boliger skal ha eget utområde på minimum 4m² med dokumentert gode solforhold.
Leiligheter skal ha minst en side med henvendelse mot offentlig gate eller friområde og minst en side med henvendelse mot privat eller felles uteareal. Unntaksvis kan leiligheter på under 60 m2 være ensidige.

Viste avkjørsler skal sikre adkomst til parkeringsanlegg, varemottak og avfallsstasjoner for byggeområdene. Avkjørslene skal opparbeides med siktlinjer iht. Kommunalteknisk veinorm for Nordjæren.

§ 4.6 Bolig (B1-B3)
Områdene skal benyttes til bolig.

Det tillates maks. 64 boenheter i B1.
Det tillates maks. 35 boenheter i B3.

§ 4.7 Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK5)
Områdene kan benyttes til bolig, kontor og mindre forretningsvirksomhet. 1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke dagligvareforretninger.

Det tillates maks. 30 boenheter i BFK1.
Det tillates maks. 36 boenheter i BFK2.
Det tillates maks. 63 boenheter i BFK3.
Det tillates maks. 52 boenheter i BFK4 og BFK5.

§ 4.8 Annet byggeområde (AB1-AB8)
Områdene skal benyttes til kulturproduksjon og –formidling som f.eks. øvings- og konsertlokaler, atelier, scener og gallerier. Lokalene kan også benyttes til serveringssteder, kontor og mindre forretningsvirksomhet.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Utforming og materialbruk skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ev. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området.

Sokkeletasje og 1. etasje i AB2 skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

AB3s fasade langs Lervigsveien er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 4.9 Kommunalteknisk anlegg
Arealet skal brukes til nedgravde avfallscontainere.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING
I tillegg til AB1 og AB5-AB8 omfatter bestemmelsene mur og port langs Kvitsøygata (mellom AB1 og AB8) og AB3s fasade langs Lervigsveien.

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer.
Ved eventuell riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner og gatebruksplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE
Området skal opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til Lekeplassnorm for Stavanger kommune og opparbeidelsesplan iht. reguleringsplan 1785 § 3.2. Området må ta opp i seg det eksisterende terrengfallet på en slik måte at det skapes flater som kan benyttes til ulike aktiviteter.

Det tillates etablert et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg under deler av arealet. Dette må plasseres slik at det i minst mulig grad legger begrensninger på bruken av arealet over anlegget. Dekke over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over, og må uansett tåle minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

§ 8.1 Felles avkjørsel FA1 og FA2

Områdene er felles avkjørsler for offentlig parkeringsanlegg under friområdet. Områdene må planlegges i sammenheng med friområdet.

Ved opparbeidelse av FA2 må behovet for frisiktsone mot gang- og sykkelvei i vest (utenfor planområdet), vurderes og nødvendig frisikt sikres iht. § 3.7 og vises i aktuell opparbeidelsesplan.

FA1 skal bare benyttes til innkjøring til parkeringsanlegget, ikke utkjøring.

§ 8.2 Felles gårdsplass FG

Området kan benyttes til av- og påstigning, varelevering, sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det skal være rom for å benytte området til aktiviteter tilknyttet kulturvirksomhet i AB1-AB8 som f.eks. utstillinger. Det kan etableres et mindre antall bilplasser tilknyttet virksomhet i AB1-AB8 så fremt disse ikke vil være til hinder for en praktisk og fleksibel bruk av plassen (avklares i opparbeidelsesplan). Bilparkeringsplasser må ikke dominere området.

Byantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til opparbeidelsesplan for området.

Områdets er felles for AB1-AB8.

Muren langs Kvitsøygata, inklusiv port, er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 8.3 Felles lekeplass (FL1-FL3)

Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune. Områdene kan også benyttes til sykkelparkering og adkomst til tilliggende bebyggelse. Det tillates etablert felles parkeringskjeller under arealene. Deler av dekket over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides et variert terreng med vegetasjon over. Minimum 60% av felles lekeareal skal opparbeides med minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt, og dekket må dimensjoneres for å tåle dette. Der områdene grenser til offentlige trafikkområder skal de trappes ned til og ha god kontakt med disse.

Områdene er felles for B1-B3 og BFK1-BFK5.

Sandlekeplassbehov for boliger i B3, BFK1 og BFK2 må dekkes i FL3.
Sandlekeplassbehov for boliger i B1 og BFK3-BFK5 må dekkes i FL1 og FL2.

Adkomst fra Tinngata til parkeringsanlegg under FL1 og FL2 skal være enveiskjørt og kun brukes til innkjøring.

§ 8.4 Annet uteopphold

Området kan benyttes som felles uteareal for beboerne.
Området er felles for B1, B2 og BFK1-BFK5.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13

0164 OSLO

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	TKH-09/6973-78	60445/12	17.10.2012

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (1) FOR BOLIGDEL - GNR/BNR 54/1057

Gnr./bnr.:	54/1057
Byggestedsadresse:	Tinngata 1-9 + 15 og Siriskjeret 12
Tiltakshaver:	Tou Næringspark as
Tiltakets art:	Nybygg boligblokk i 5 etasjer, foretn.-/kontordel

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 14.9.2010 og 25.11.2010, og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Arealer som fortsatt er byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. **Det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeiding av kvartalslekeplass jmf. reguleringsbestemmelsenes § 12.2. Dispensasjonen gis med betingelse om at tiltaket sørger for at midlertidig lekeplass opparbeides så snart som mulig og senest innen 15.1.2013.**
3. Branntetting ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
4. Balkongrekkverk som er sikret midlertidig, ferdigstilles snarest og senest innen 15.1.2013.
5. Fortau for adkomst til inngangspartier ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
6. Platekledning i fasade og rundt inngangsparti ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
7. Tilstrekkelig belysning for ramper/trapp utendørs dokumenteres etter at gatebelysning er montert. Senest innen 15.1.2013.
8. Permanent rekkverk i uteområde ferdigstilles innen 15.1.2013.
9. Urtebeplantning i utomhusområdet ferdigstilles innen 1.6.2013.
10. Det må dokumenteres at leiligheter som har kombinert bod/vaskerom har tilstrekkelig lagringsareal i henhold til teknisk forskrift innen 15.1.2013.
11. Slukkemiddel må plasseres i hver leilighet før de tas i bruk.
12. Terskel mellom trapperom og svalgang i trinn en, var over 2,5 cm. Forholdet utbedres før leilighetene tas i bruk.
13. Skille mellom balkonger monteres før leilighetene tas i bruk.

14. Trapper fra svalgang utformes med markering av første og siste trinn før leilighetene tas i bruk.
15. Dører i sluse mellom parkering og trapperom kontrolleres og eventuelt justeres for åpningskraft på 20 N før leilighetene tas i bruk.
16. Det må dokumenteres at parkeringsplass nr. 13 har tilstrekkelig bredde innen den tas i bruk, og senest innen 15.1.2012.
17. Slukkemiddel plasseres i teknisk rom før leilighetene tas i bruk.
18. Stativ for sykkelparkering monteres før leilighetene tas i bruk.
19. Støttemurer til leiligheter i U.etasje ferdigstilles før disse leilighetene tas i bruk.

Påpekte mangler må rettes innen

- leilighetene tas i bruk for punkt 1, 3, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 og 19
- 15.1.2013 for punkt 2, 4, 7, 8, 10 og 16
- 1.6.2013 for punkt 9

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen 1.7.2014, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til: Brannsjefen i Sør-Rogaland

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen Dato utkjørt: 08.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Tou Park I-III		V³ r ref.:	651/30
Tinngata 1		Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER		Eiere:	Siri Friestad
Organisasjonsnr:	899 162 072	Seksjonsnr:	30

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 504

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 105
Tilleggsytelser:	TV/internett	399

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 2 714

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 315
Tilleggsytelser:	TV/internett	399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (I³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. I³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjarne Severin Nesvik
Adresse:	Siriskjeret 12 - H0504
Postnr/-sted:	4014 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 90522406
E-post:	toupark123@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.12.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	389
Annen formue:	16 014	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2012
G³ rds/bruksnr:	54/1087
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3342618

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2012	Første innflytting:	01.11.2012	SSBnr:	H0308
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 72	P-rom	72
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameiet Tou Park I-III	V³ r ref.:	651/30
Tinngata 1	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Siri Friestad
Organisasjonsnr: 899 162 072		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 3 blokker
- 101 boligseksjoner og 2 nŋringsseksjoner
- Vedtekter og ordensregler
- Garasje og sportsbod i lukket kjeller/garasjeanlegg
- Heis
- Takterrasse
- TV/internett betales i tillegg til felleskostnadene pr mnd - kontakt styret for mer informasjon
- Betaler inn a konto lading el-bil pr mnd - avregning skjer 1 gang pr ³ r ihht beregning utfŋrt av styret - selger m³ kontakte styret ved salg
- Avstemming p³ ³ rsmŋtet, snr 1-101 har 1 stemme hver, snr 102 har 10 stemmer, snr 103 har 3 stemmer
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrŋk. Dette innebŊrer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjŋper ved eierskifter. Kjŋper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TOU PARK I-III

(org.nr. 889 161 072)

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

Revidert på årsmøtet 11.04.2018 – sist revidert på årsmøtet 06.05.2024

Innhold

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tou Park I-III. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.09.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 101 boligseksjoner og 2 næringsseksjon på eiendommen gnr.54, bnr.1087 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser nærmere regulert i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Således omfatter fellesareal blant annet bygningskonstruksjonen og bygningskroppen, herunder for eksempel tak, reisverk, kledning/fasade, utvendige vinduer, mv.

Nærmere inndeling i bruksenheter, seksjonerte tilleggsdeler og fellesarealer fremgår av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjoneringer.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte bruksenhets hoveddels areal målt i BRA.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

(3) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet slik dette fremgår av seksjonsbegjæringen, eventuelt reseksjoneringer.

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Næringsseksjonene i sameiet har rett til å følge de til enhver tid gjeldende offentlige reguleringer, herunder åpningstidsbestemmelser, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan, så lenge dette skjer uten å påføre de øvrige sameierne unødige eller urimelige ulemper, drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sine seksjoner. Dersom sameiet vil legge begrensninger på næringsseksjonenes rettigheter etter dette punkt, må dette vedtas på ordinært årsmøte med tilslutning fra de(n) berørte næringsseksjonen, jf. Eierseksjonsloven 25, fjerde ledd.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler, hvor det blant annet kan fastsettes felles regler for bruk av solavskjerming, opphengning av tøy og dekorering. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering og boder

4-1 Organisering

Sameiets boligseksjoner har boder og tilleggsdeler (en hver) lagt til seg som tilleggsdeler på sameiets eiendom

Sameiets gjesteparkering er på omkringliggende offentlig gategrunn.

Sameiets næringsseksjoner har sin parkering på naboeiendommen.

Næringsseksjonene er fritatt fra å dekke en andel av de drifts- og vedlikeholdskostnadene som direkte knytter seg til de innvendige parkeringsarealene eller adkomstene til disse. Dersom styret finner det hensiktsmessig, kan det ved budsjetteringen av felleskostnadene fastsette sjablongmessig fradrag i næringsseksjonenes andel av felleskostnadene som i rimelig grad skal gjenspeile nevnte fritak.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

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

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

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

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

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

(9) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Styret skal gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommens fellesarealer.

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnadene inkluderer, men er ikke begrenset til, drifts- og vedlikeholdsutgifter for sameiets fellesarealer og bygningsforsikring. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per seksjon. Sameiebrøken følger av seksjonsbegjæringen eller eventuelle reseksjoneringer.

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte seksjonseier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige seksjonseierne.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre annen funksjonstid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det årsmøtet i det år funksjonstiden utløper.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Frammøte i styremøter dokumenteres i protokoller og arkiveres i styret sine elektroniske arkiv senest på det etterfølgende styremøtet.

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokoll skal føres over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Årsmøtets vedtak treffes med vanlig flertall når ikke skjerpende flertallskrav følger av eierseksjonsloven eller gjeldende vedtekter. Stemmene i sameiet vektes slik:

Snr 1-101 (boliger)	1 stemme hver
Snr 102 (næring)	10 stemmer
Snr 103 (næring)	3 stemmer

Dersom næringsseksjon deles ved reseksjonering, skal stemmene som angitt ovenfor fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de nye seksjonene, men likevel slik at hver seksjon skal ha

minst en stemme. Kun dersom næringsseksjonen deles opp i flere deler enn det som har stemmer, vil dette være en reseksjonering som øker det totale stemmeantallet og som vil kreve sameiermøtets tilslutning, jf. Eierseksjonsloven § 20 annet ledd.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen/informasjon i sameiet.

Styret har egen styremail: toupark123@gmail.com.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykketat denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta kommunikasjon per post.

11 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Styret kan viderefakturere egenandel til seksjonseier ved skade inne i leiligheten (hvis selvforskyldt), så fremt skaden ikke skyldes feil/mangler ved faste installasjoner. Egenandelen blir belastet eier når vedlikeholds-forpliktelsene ikke er ivaretatt.

12 Forretningsfører, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte deres engasjement.

Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtal om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og kan engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning.

Sameiet skal ha revisor, jf. eierseksjonsloven § 65. Årsmøtet velger revisor.

11-2 Mindretallsvern

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

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

31-2 Mindretallsvern

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

Sameiet Tou Park I-III

Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Tou Park I-III.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 05.05.2025, kl. 17:00

Tou Scene

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité - 2 medlemmer for 1 år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Tou Park I-III

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 113.400,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ole-Jan Granli er forespurt og har sagt seg villig til å inn som styrmedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Ole-Jan Granli vedtas inn i styret som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Rune Gregersen er forespurt og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Rune Gregersen velges som vara til styret for 1.år

5.3 Valg av valgkomité - 2 medlemmer for 1 år

Ole-Jan Granli er forespurt om gjenvalg og har sagt ja.

Rune Gregersen er forespurt om gjenvalg og har sagt ja.

Forslag til vedtak: Ole-Jan Granli og Rune Gregersen velges som valkomite for 1.år.

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 182 740	1 997 004	2 313 742
Innbetalt felleskostnader nÑring		265 116	242 562	281 030
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		527 220	487 830	541 764
Andre driftsinntekter		0	70 000	0
Lading el-bil		81 676	12 690	0
Sum Inntekter		3 056 752	2 810 086	3 136 536
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	119 804	119 805	129 390
Avskrivninger	5	37 750	37 750	0
Forretningsførerhonorar		157 104	152 676	165 275
Tilleggstjenester forretningsfører		55 236	60 516	55 015
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	19 900
Vaktmestertjenester		196 890	187 284	200 000
Drift og vedlikehold	3	785 400	1 007 158	784 920
TV og/eller internett		527 624	503 404	541 344
Forsikringer		261 205	226 843	252 445
Kommunale avgifter		156 331	175 896	188 043
Energi/strøm		414 225	476 298	304 000
Administrasjonskostnader		15 138	20 566	29 900
Sum kostnader		2 743 965	2 984 135	2 670 232
Driftsresultat		312 787	-174 049	466 304
Finansielle poster				
Renteinntekter		39 813	28 418	0
Netto finanskostnader		-39 813	-28 418	0
Resultat	4	352 600	-145 631	466 304

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	125 834	163 584
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		125 834	163 584
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 512	187 255
Forskuddsbetalte kostnader		420 285	434 668
Forskuddsbetalt strnm		0	172 374
Andre fordringer		4 884	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 151 140	1 173 356
Sum omlnpsmidler		1 648 821	1 967 653
SUM EIENDELER		1 774 654	2 131 236

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 641 394	1 288 794
Sum egenkapital	6	1 641 394	1 288 794
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 566	8 816
Innbetalt strøm		0	72 696
Gjeld til forretningsfører		0	10 625
Leverandørgjeld		121 695	575 612
Annen kortsiktig gjeld		0	174 693
Sum kortsiktig gjeld		133 261	842 442
Sum gjeld		133 261	842 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 774 654	2 131 236

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Severin Nesvik	Mari Skjørpe	Margareth Paulsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i sŊ rskilt note. Med arbeidskapital menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	104 999	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
Sum personalkostnader	119 804	119 805

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	171 509	161 084
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	364 026	504 252
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	24 377	27 658
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 460	975
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	208 027	313 190
Sum	785 400	1 007 158

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	352 600	-145 631
Tilbakefnring av avskrivning	37 750	37 750
Endring arbeidskapital	390 350	-107 881
Omlnpsmidler	1 648 821	1 967 653
Kortsiktig gjeld	133 261	842 442
Arbeidskapital	1 515 560	1 125 210

Note 5 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	377 500
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	251 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfƒrt verdi pr.31.12:	125 834
¡ rets avskrivninger :	37 750
Anskaffelses³ r :	2018
Antatt levetid i ³ r :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, nÑ ring	42 952	22 104	20 848
Sameiekapital, seksjonseiere	1 598 441	330 495	1 267 946
Sum Egenkapital	1 641 394	352 600	1 288 794

Avdelingsregnskap

	Bolig	NŊring	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	2 182 740	0	2 182 740
Innbetalt felleskostnader nŊring	0	265 116	265 116
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	527 220	0	527 220
Lading el-bil	81 676	0	81 676
Sum Inntekter	2 791 636	265 116	3 056 752
Kostnader			
Styrehonorar, lŋnn etc.	105 727	14 077	119 804
Avskrivninger	37 750	0	37 750
Forretningsfŋrerhonorar	138 644	18 460	157 104
Tilleggstjenester forretningsfŋrer	48 772	6 464	55 236
Revisjonshonorar	15 230	2 028	17 258
Vaktmestertjenester	173 755	23 135	196 890
Drift og vedlikehold	701 385	84 015	785 400
TV og/eller internett	527 624	0	527 624
Forsikringer	230 513	30 692	261 205
Kommunale avgifter	137 962	18 369	156 331
Energi/strŋm	365 554	48 671	414 225
Administrasjonskostnader	13 360	1 779	15 138
Sum kostnader	2 496 275	247 689	2 743 965
Driftsresultat	295 361	17 427	312 787
Finansielle poster			
Renteinntekter	35 135	4 678	39 813
Netto finanskostnader	-35 135	-4 678	-39 813
Resultat	330 495	22 105	352 600

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tou Park I-III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tou Park I-III

Styreleder	Bjarne Severin Nesvik (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Margareth Paulsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Mari Skjærpe (sign.)	03.04.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Tou Park I-III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tou Park I-III 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-09 12:29:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MJ391-VAAZM-0VARH-WV1N4-74V15-647U1

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Tou Park I-III

Sameiet Tou Park I-III ligger i Stavanger kommune og består av 101 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 899162072.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Bjarne Severin Nesvik
Styremedlem, Margareth Paulsen
Styremedlem, Mari Skjærpe
Varamedlem, Ole-Jan Granli
Varamedlem, Rune Gregersen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 61 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har planlagt et møte rett før årsmøte. Dette er ikke tatt med her.

Arrangementer:

Det har blitt arrangert 2 dugnader:
- malt takterrasse
- vasking av glassrekkverk
- luking i atriumet og rundt sameiet

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Fjerning av bøkehekk
- Planting av frukttrær og legging av nytt gress i bøkehekk-området
- Byttet til nye fjernvarmemålere fra Lyse Energiservice
- Byttet til 4G i heiser
- Byttet forsikringsselskap til Tryg
- Byttet vaktselskap til Vaktkompaniet
- Undersøker mulighetene for ny serviceavtale for heisene

HMS-arbeid:

- Montert nye rømningslys til Led
- I prosess med å bytte lager i el-motorer i ventilasjonsanlegget
- Gjennomført service på ventilasjonsanlegget
- Har hatt service på alle brannslukningsapparat i garasjeanlegget
- Stikkontakt i garsjeanlegget har blitt blendet av pga ulovlig lading av el-biler
- Beskåret trær i og nedenfor atriet

Styrets planer fremover

- Vårdugnad med vask av glassrekkverk og treverk, luking i atriet, beising av takterrasse og kaffedrøs.

- Sluttføre forhandlinger av ny seviceavtale for heisdriften

- Forhandle frem ny avtale med nett- og tv leverandør.

- Bestille container til årlig opprydningsaksjon

- Bestille vårvask av vinduene som er utilgjengelige for eiere/leiere

Forsikringsavtale

Sameiet Tou Park I-III er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 3342618.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tou Park I-III mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Tou Scene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Inger Bergeland ble valgt til møteleder og til sekretær.

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

Vedtak:
Rune Gregersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 12 seksjonseiere - ingen innlevert fullmakter.

Totalt 12 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 113.400,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ole-Jan Granli er forespurt og har sagt seg villig til å inn som styrmedlem for 2 år.

Vedtak:
Ole-Jan Granli ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Rune Gregersen er forespurt og tar gjenvalg

Vedtak:
Rune Gregersen ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité - 2 medlemmer for 1 år

Ole-Jan Granli er forespurt om gjenvalg og har sagt ja.

Rune Gregersen er forespurt om gjenvalg og har sagt ja.

Vedtak:
Ole-Jan Granli og Rune Gregersen utgjør boligselskapets valgkomité.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Bjarne Severin Nesvik - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Margareth Paulsen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Ole-Jan Granli - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Rune Gregersen - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Tou Park I-III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Rune Gregersen (sign.)	06.05.2025

Skatteetaten

Dato
08.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 54 Bnr 1087 Fnr 0 Snr 30

Eiendommens adresse:

Tinngata 1, 4014 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 088 317 Som sekundærbolig: kr 4 353 267
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	08.12.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	54	Bnr:	1087	Fnr:	0	Snr:	30
Adresse:	Tinngata 1						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	54/1055 - Lervigsveien 32 Og Tinngata 8 AS, 53/432 - Tinngata 8 Utvikling AS
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	3350

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

20.08.2025 Terminfaktura Kr 3350 (4)

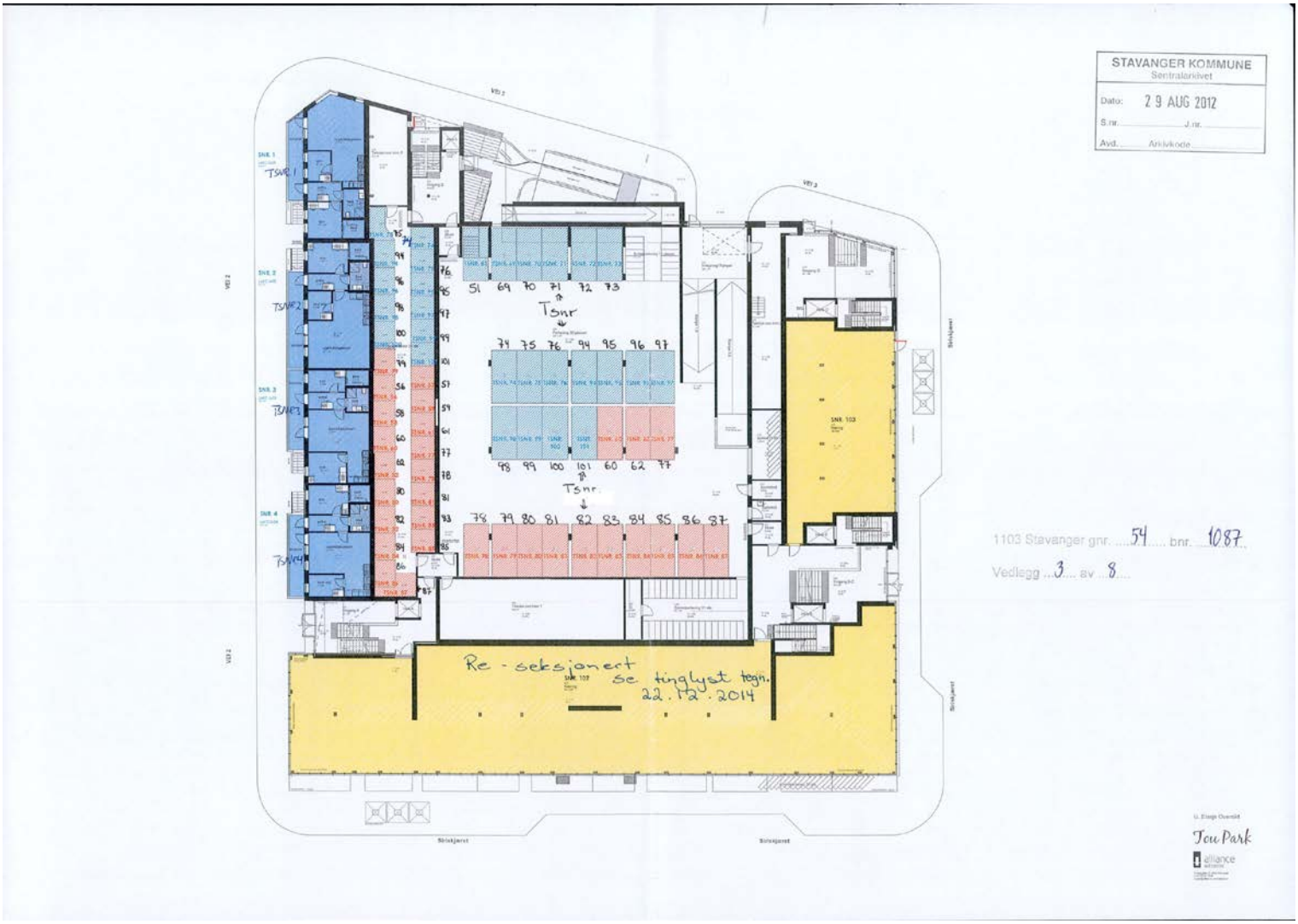
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
TØMMING NEDG.CONT.							Kr 980,65
FASTDEL VANN	86	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 524,17
FASTDEL AVLØP	86	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 717,03

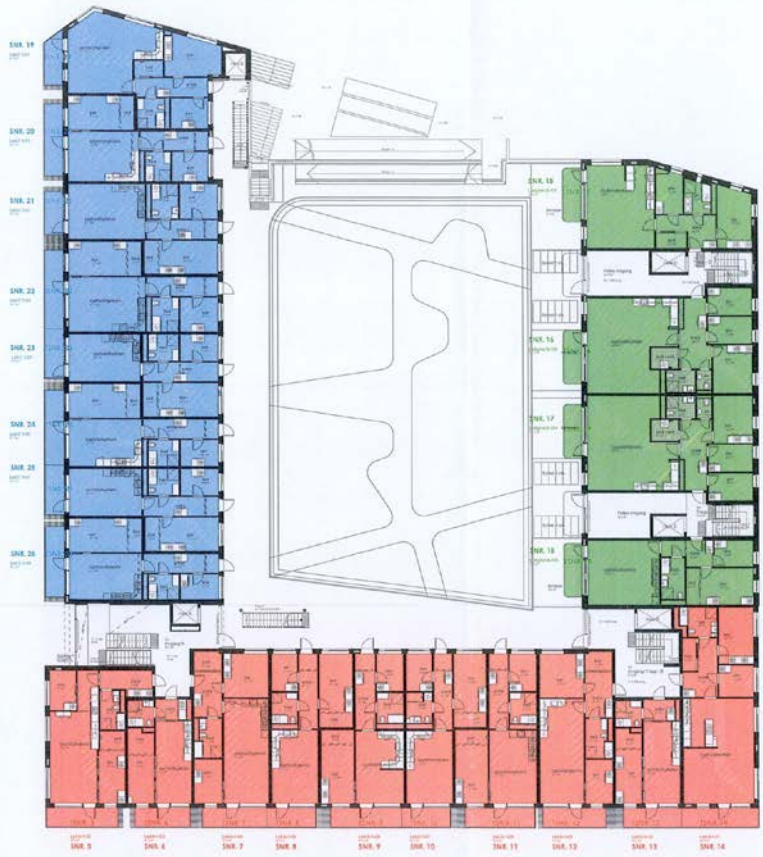
Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle nr er Tsnr.

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1087
Vedlegg 2 av 8

K. Stølja Overland
Tou Park
alliance


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 AUG 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode
TSNR 1
TSNR 2
TSNR 3
TSNR 4
Tsnr
Tsnr
Re - seksjonert se tinglyst tegn. 22.12.2014
1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1087
Vedlegg 3 av 8
Tou Park
alliance

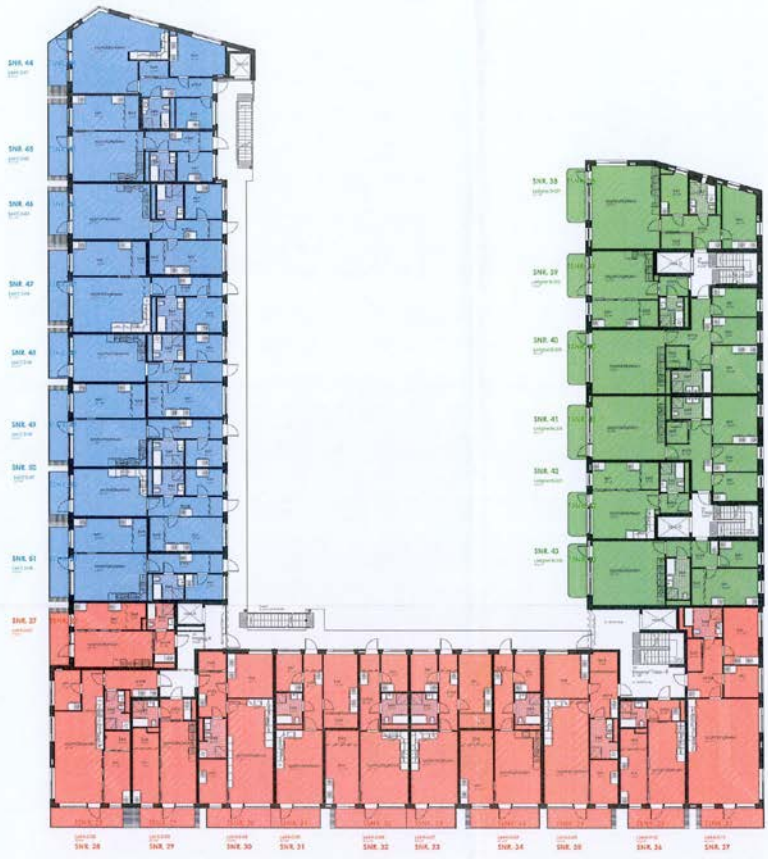


1103 Stavanger gnr. ...54..... bnr. ...1087.
Vedlegg ...4... av ...8...

1. Etasje Overvåkt

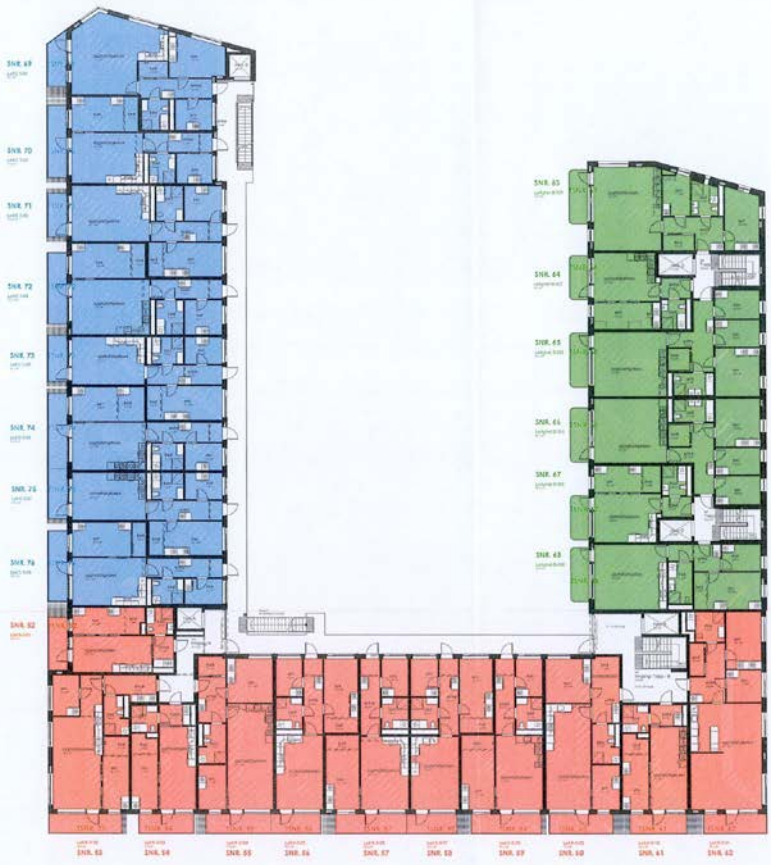
Tou Park

alliance



1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1087
Vedlegg 5 av 8

Z. Elæje Overald
TouPark
alliance

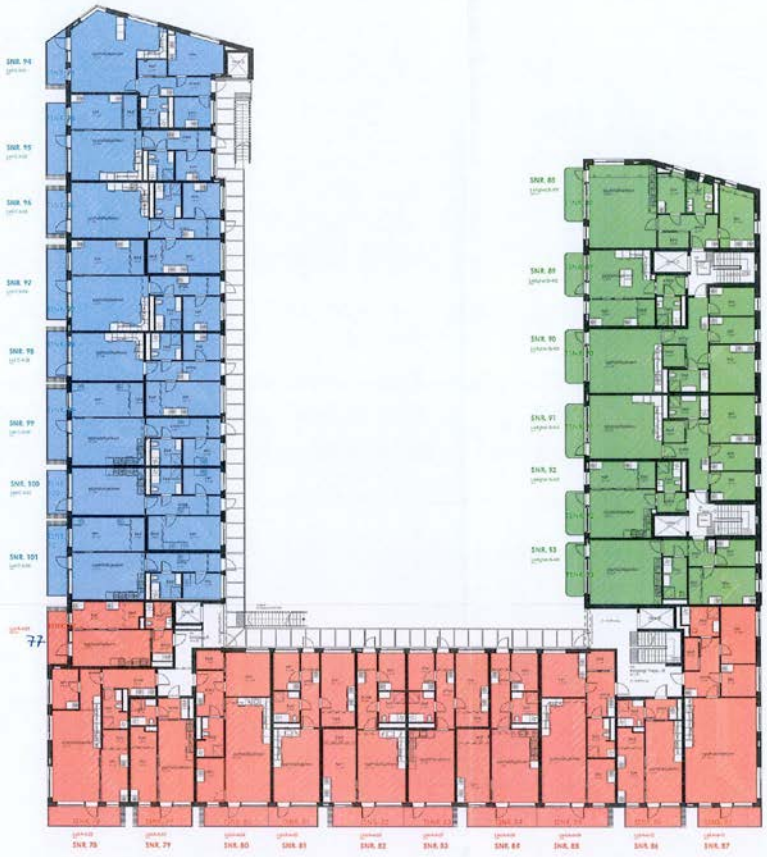


1103 Stavanger gnr. ....54.... bnr. 1087
Vedlegg ...6... av ...8...

3. Etasje Overskt

Tou Park

alliance

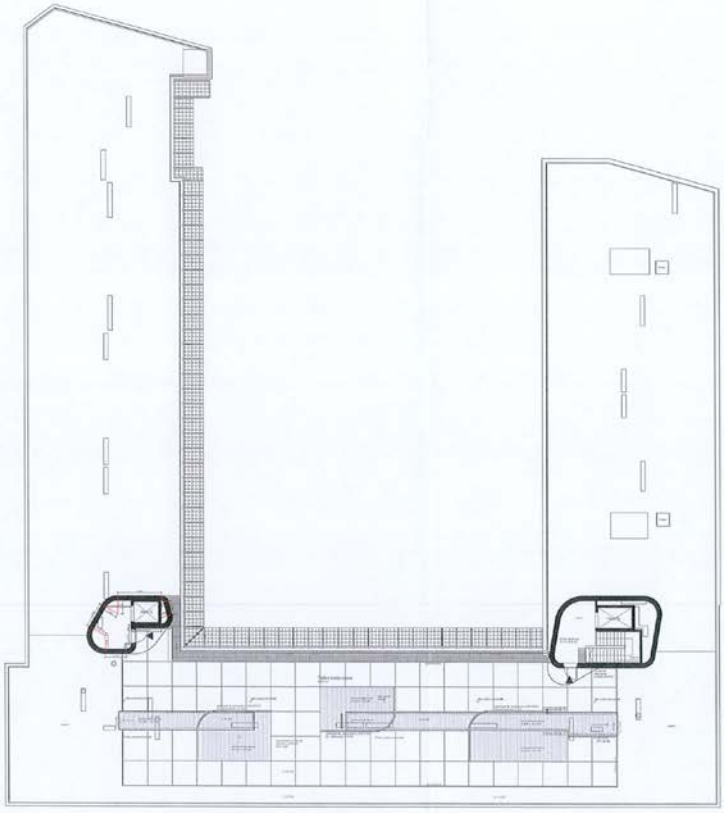


1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1087

Vedlegg 7 av 8

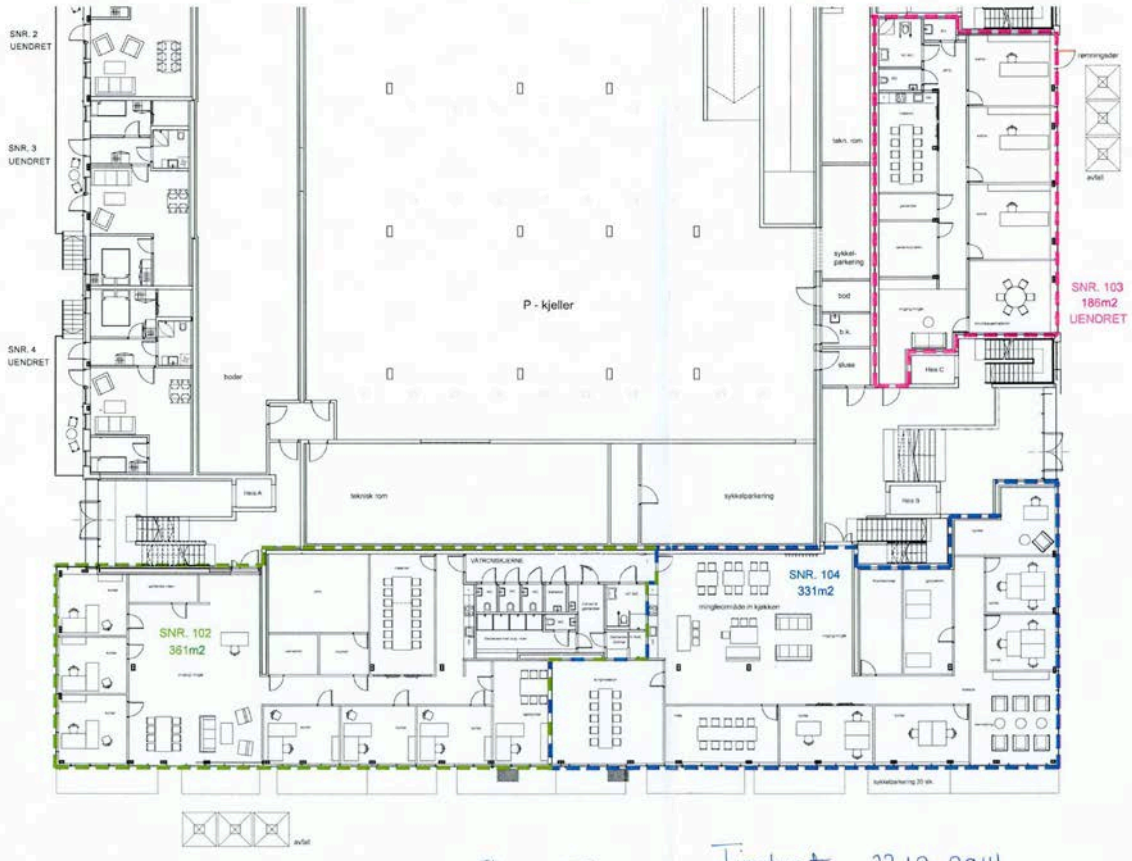
Tou Park

alliance



1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1087
Vedlegg 8 av 8

Tekjen
Tou Park
alliance



MERKNADER:

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21, 4014 Stavanger

Tou Park

TOU PARK
BK 10

Bolig, forretning, kontor

DRIFTSFASE, Næringsarealer

10.09.14

MLF | KHV

Utsnitt av U.etg
SEKSJONERINGSTEGNING

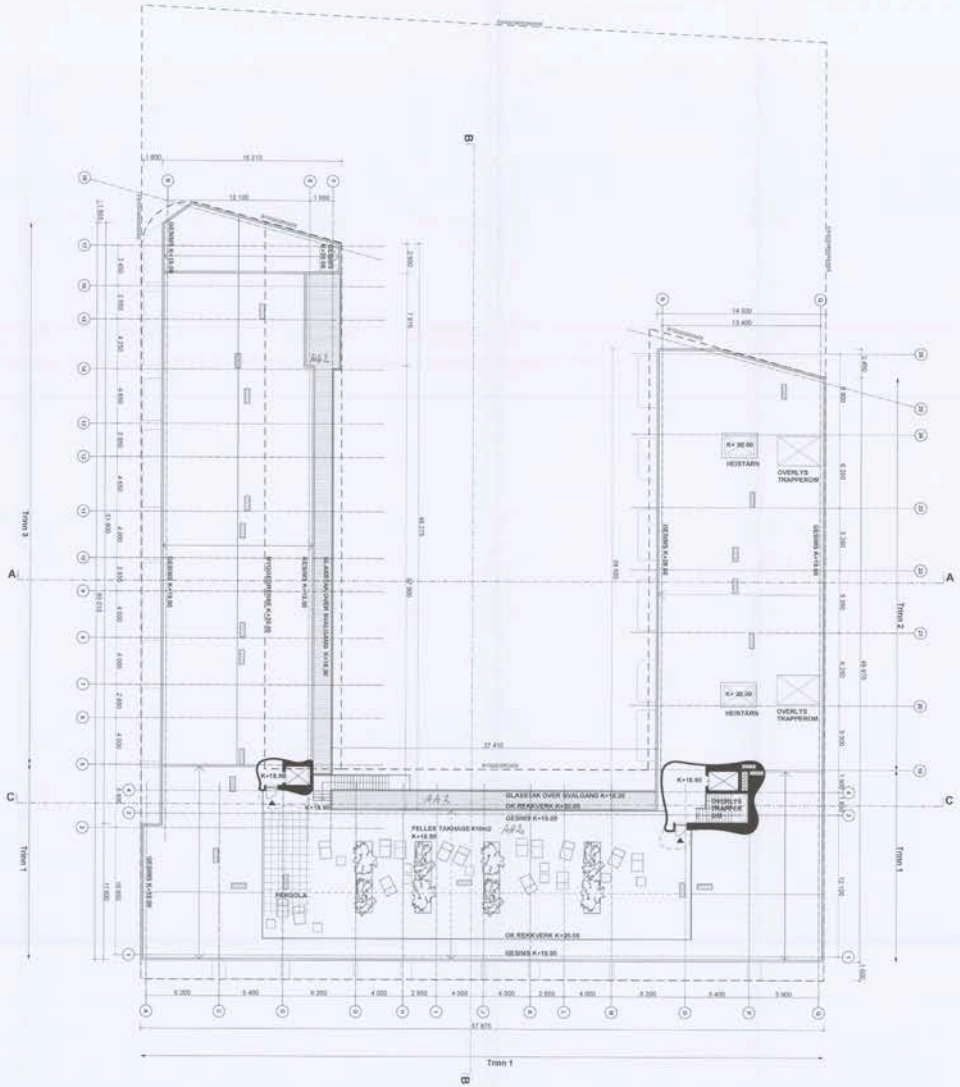
A3 2100

1:200

A.2100-002

alliance arkitekter

Tinglyst 22.12.2014



H6

STAVANGER KOMMUNE
Dato: 08 NOV. 2016
Ekt. ..... Jfr. .....
Avd. ..... Arkiveda .....

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

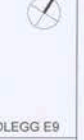
RAMMESØKNAD	●
ANBUDSTEGNING	○
KONTRAKTSTEGNING	○
ARBEIDSTEGNING	○
DOKUMENTASJONSTEGNING	○

MERKNADER:

Index	Dato	Endrinsslag	Sign.	Kont.

2100 A - 1 - 106

Lokaliseringsfigur



VEDLEGG E9

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21, 4014 Stavanger

TOU PARK BK 10

Tou Park

Bolig, forretning,kontor

RAMMESØKNAD

Takplan - Tr1, Tr2 og Tr3

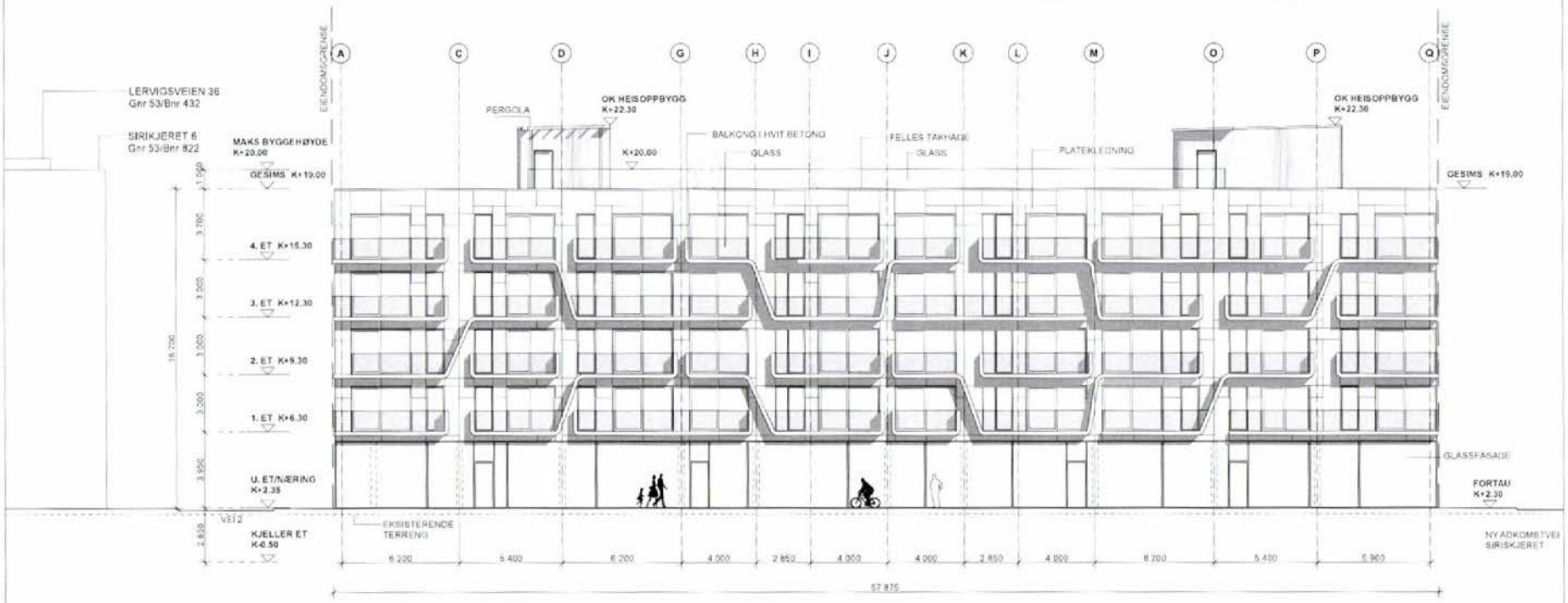
H6

1:200

2100 A - 1 - 106

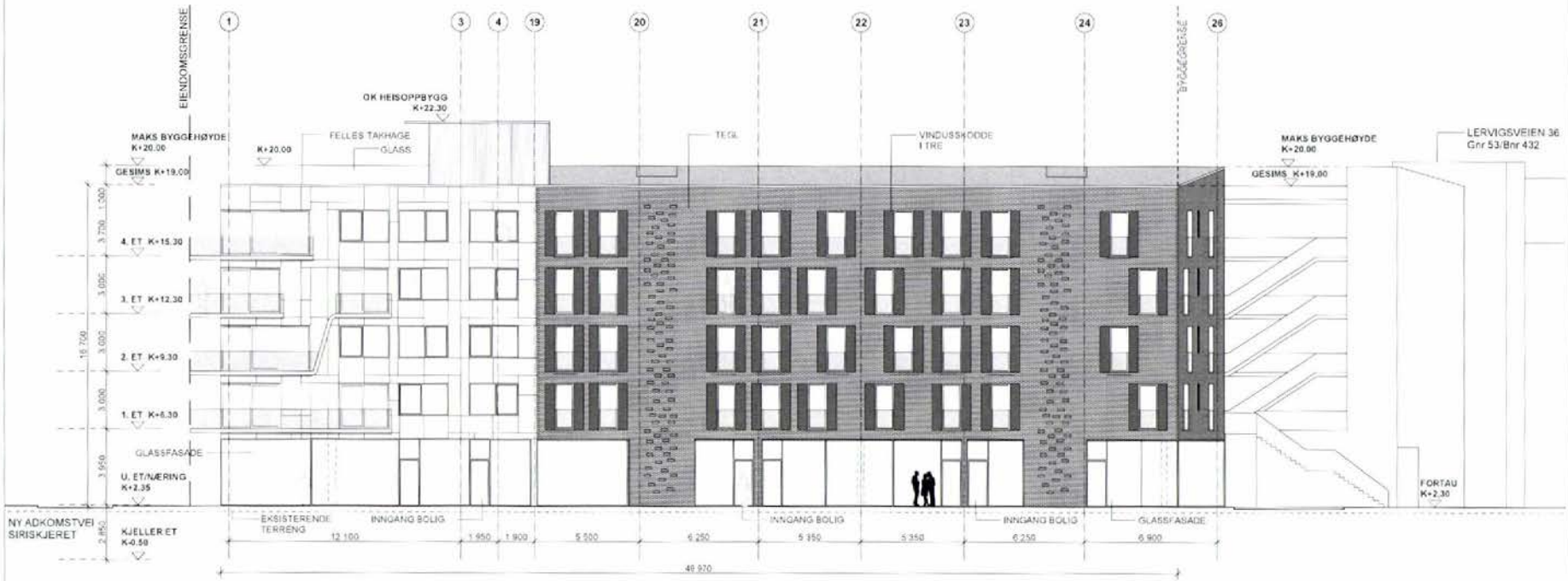
alliance arkitekter

VEDLEGG E 18



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKT ADR.	OPPR. DATO	REV.NR.	REV.DATO	TEGNINGSNR.	ARK.	PROSJ.NR.	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Siriskjeret Stavanger	21.05.2010	-	-	A-2100-1-306	A3	2100		Tou Park
		PROSJEKTTYPE	FASE	SIGN.	KONTROLL	TYPE TEGNING		MÅLESTOKK			
		Bolig, forretning, kontor	Rammesøknad	KJG	THT	Fasade Sør, Trinn 1 og Trinn 2		1:200			

VEDLEGG E 17



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKT ADR.	OPPR. DATO	REV.NR	REV.DATO	TEGNINGSNR.	ARK	PROSJ.NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Siriskjeret,Stavanger	21.05.2010	-	-	A-2100-1-305	A3	2100	TRINN 3 TRINN 2 TRINN 1	Tou Park
		PROSJEKTTYPE	FASE	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING		MÅLESTOKK			
		Bolig, forretning, kontor	Rammesøknad	KJG	THT	Fasade Øst, Trinn 2		1:200			

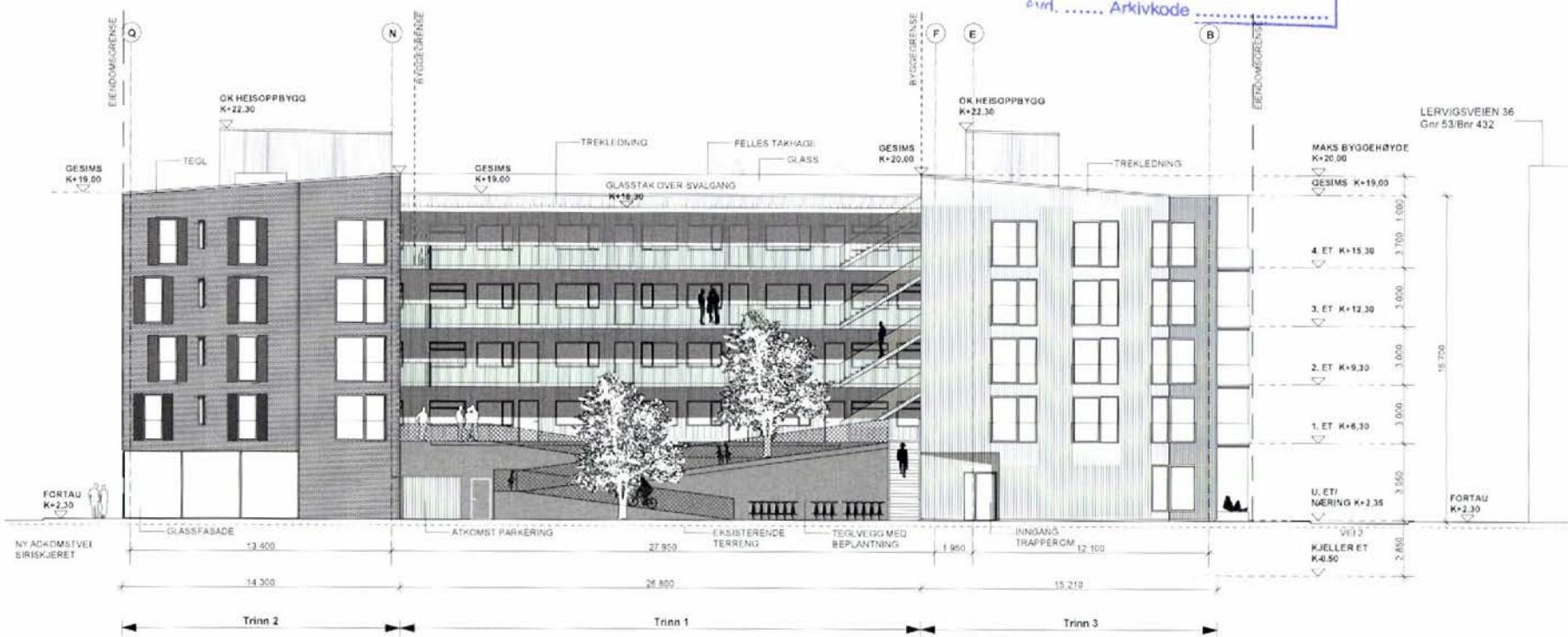
VEDLEGG E 14

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKT ADR	OPPR. DATO	REV.NR	REV DATO	TEGNINGSNR	ARK	PROSJ.NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Siriskjeret,Stavanger	21.05.2010	-	-	A-2100-1-302	A3	2100		Tou Park
		PROSJEKTTYPE	FASE	SIGN.	KONTROLL	TYPE TEGNING		MÅLESTOKK			
		Bolig, forretning, kontor	Rammesøknad	KJG	THT	Fasade Øst, Trinn 3		1:200			

VEDLEGG E 16

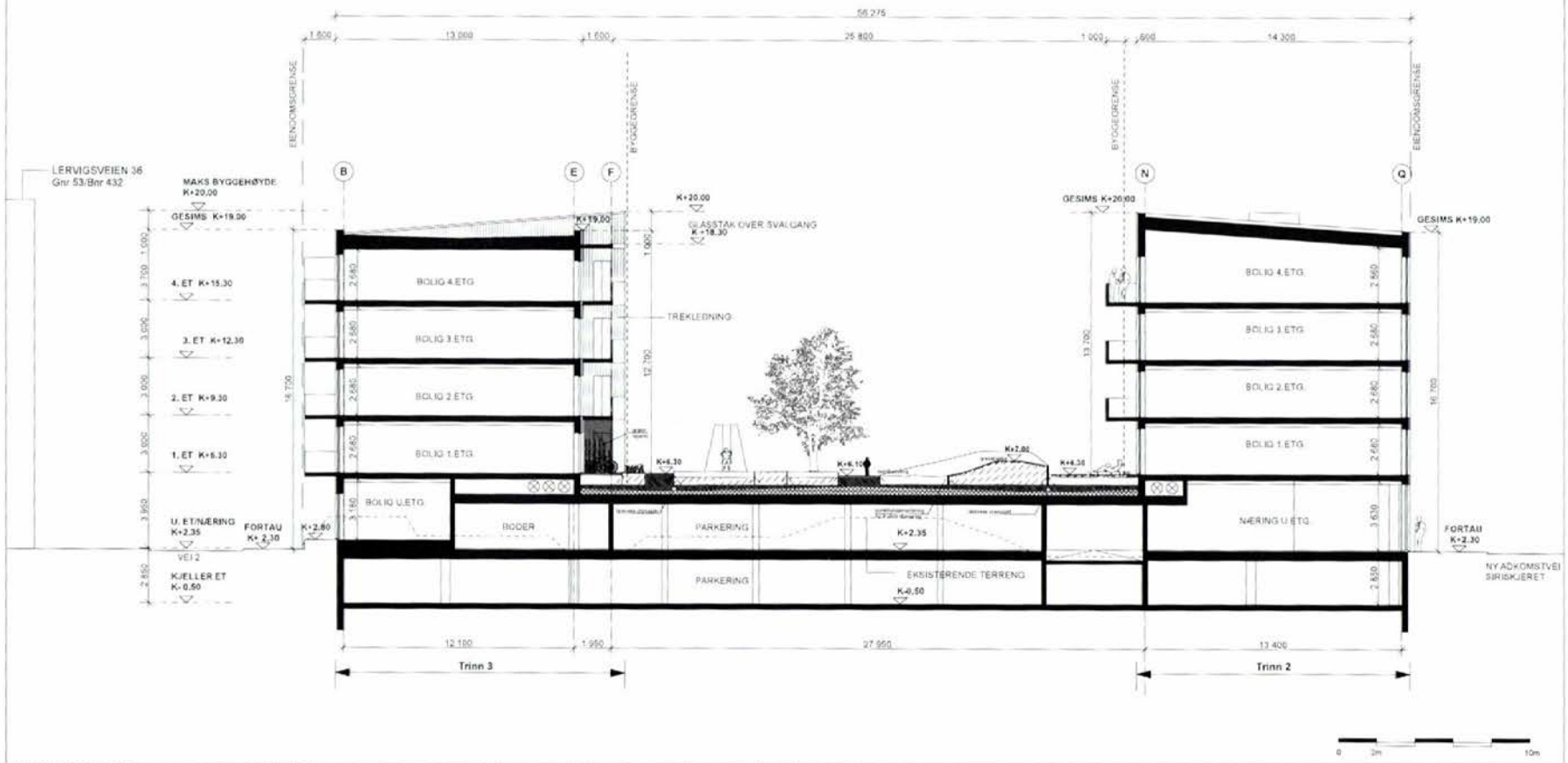
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKT ADR	OPPR. DATO	REV.NR	REV.DATO	TEGNINGSNR	ARK	PROSJ.NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Siriskjeret,Stavanger	21.05.2010	-	-	A- 2100- 1- 304	A3	2100		Tou Park
		PROSJEKTTYPE	FASE	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING		MÅLESTOKK			
		Bolig, forretning, kontor	Rammesøknad	KJG	THT	Fasade Vest, Trinn 2		1:200			

VEDLEGG E 15

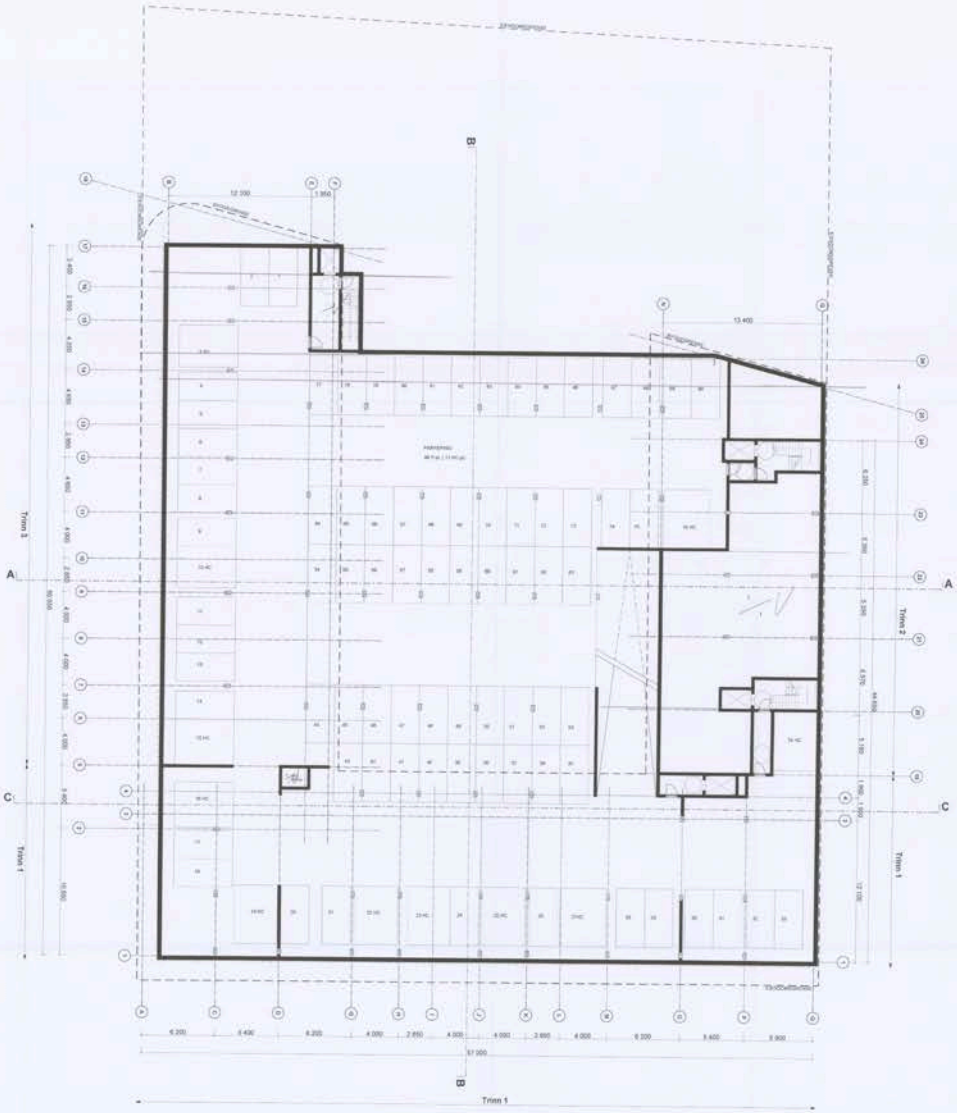


ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKTADR	OPPR. DATO	REV.NR	REV.DATO	TEGNINGSNR	ARK	PROSJ.NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Sinskjeret,Stavanger	21.05.2010	-	-	A- 2100- 1- 303	A3	2100		Tou Park
		PROSJEKTTYPE	FASE	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING		MÅLESTOKK			
		Bolig, forretning, kontor	Rammesøknad	KJG	THT	Fasade Nord, Trinn 1		1:200			

VEDLEGG E 10



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKTADR	OPPR. DATO	REV.NR.	REV.DATO	TEGNINGSNR.	ARK	PROSJ.NR.	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Siriskjeret,Stavanger	21.05.2010	-	-	A- 2100- 1- 201	A3	2100		Tou Park
		PROSJEKTTYPE	FASE	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING		MÅLESTOKK			
		Bolig, forretning, kontor	Rammesøknad	KJG	THT	Tverrsnitt A-A		1:200			



RAMMESØKNAD
ARBEIDSTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

MERKNADER:

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.

2100 A - 1 - 100

Lokaliseringsfigur

TRINN 3
TRINN 2
TRINN 1

VEDLEGG E3

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21, 4014 Stavanger

TOU PARK BK 10

Tou Park

Bolig, forretning,kontor

RAMMESØKNAD

21.08.2015

Plan Kjeller - Tr1, Tr2 og Tr3

A1 2100

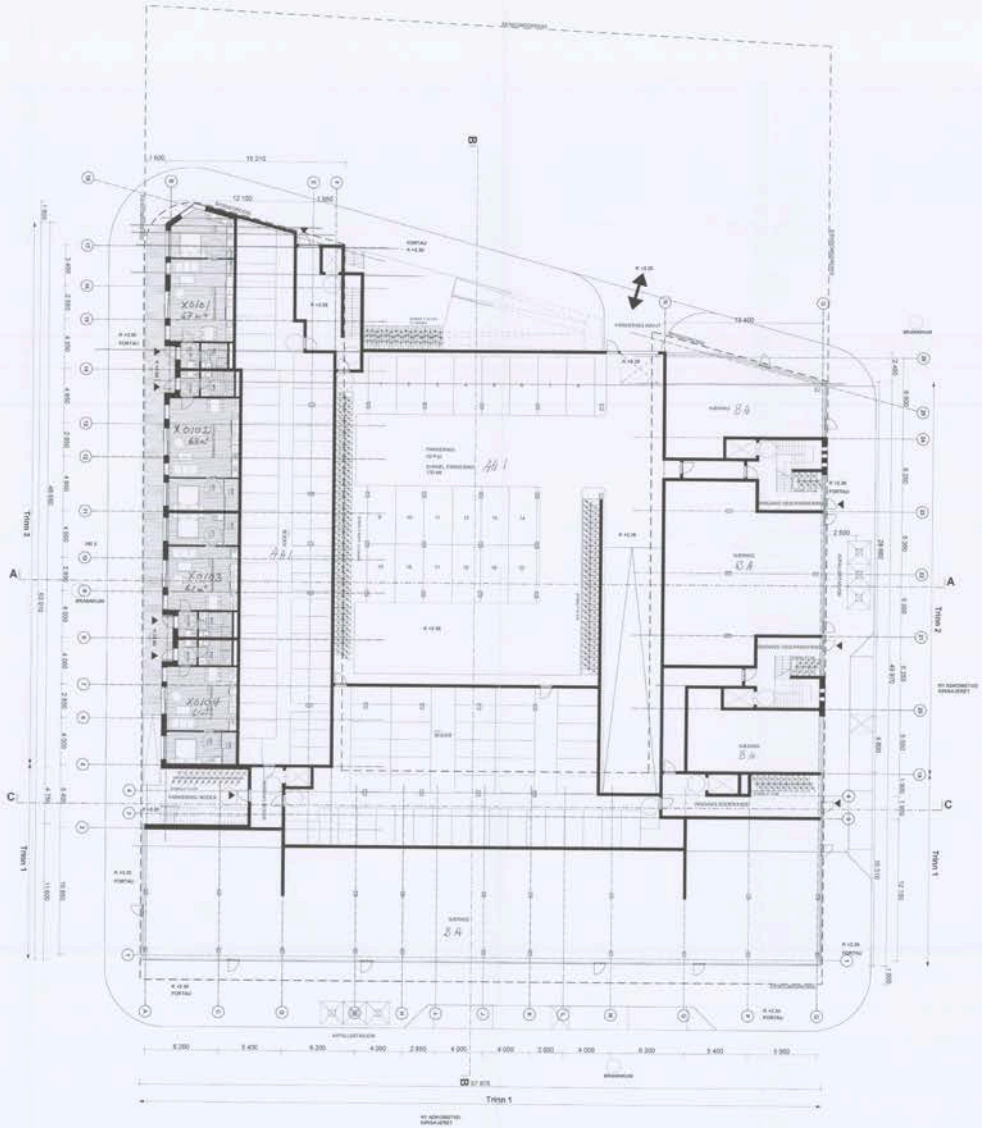
1:200

2100 A - 1 - 100

alliance arkitekter

STAVANGER KOMMUNE
Servicetorget
Dato: 08 NOV. 2015
Sak: ..... Jnr: .....
Avd. ..... Arkivkode: .....

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET



RAMMESØKNAD ●
ANBUDSTEGNING ○
KONTRAKTSTEGNING ○
ARBEIDSTEGNING ○
DOKUMENTASJONSTEGNING ○

MERKNADER:

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.

2100 A - 1 - 101

Lokaliseringsfigur:

TRINN 3
TRINN 2
TRINN 1

VEDLEGG E4

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21, 4014 Stavanger

TOU PARK BK 10

Tou Park

Bolig, forretning,kontor

RAMMESØKNAD

21.06.2010

Plan U. Etg - Tr1, Tr2 og Tr3

A1 2100

1:200

2100 A - 1 - 101

alliance arkitekter

STAVANGER KOMMUNE
Bygningsetaten
Dato 08 NOV. 2010
Sign. .....
Ant. Arkitekt .....

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

H1

Nabolagsprofil

Tinngata 1 - Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lervigsveien Linje 4, X74	3 min 0.3 km
Paradis stasjon Linje L5	5 min 2.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 2.6 km
Stavanger Sola	21 min

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	13 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	9 min 3.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	22 min 1.9 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	23 min 1.9 km

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

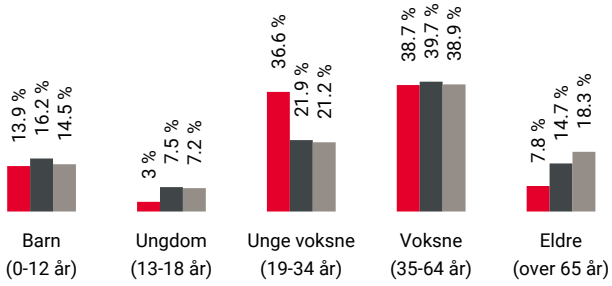
Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lervigtunet/Johannes	1 814	1 044
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	9 min 0.8 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Lervig Brygge	6 min

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

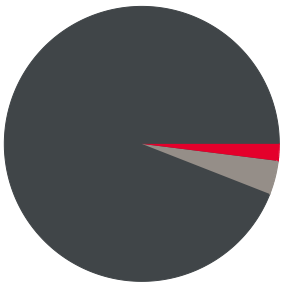
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Sport

Kjelvene balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
SATS Storhaug	5 min
Aura Fitness Storhaug	5 min

Boligmasse

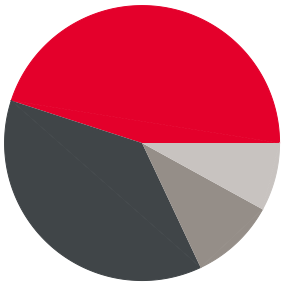


- 2% enebolig
- 95% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

Mediegården	20 min
Apotek 1 Østre Bydel	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 45% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 8% 16-18 år

Familiesammensetning

- Lervigtunet/Johannes
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tinngata 1
4014 STAVANGER

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre