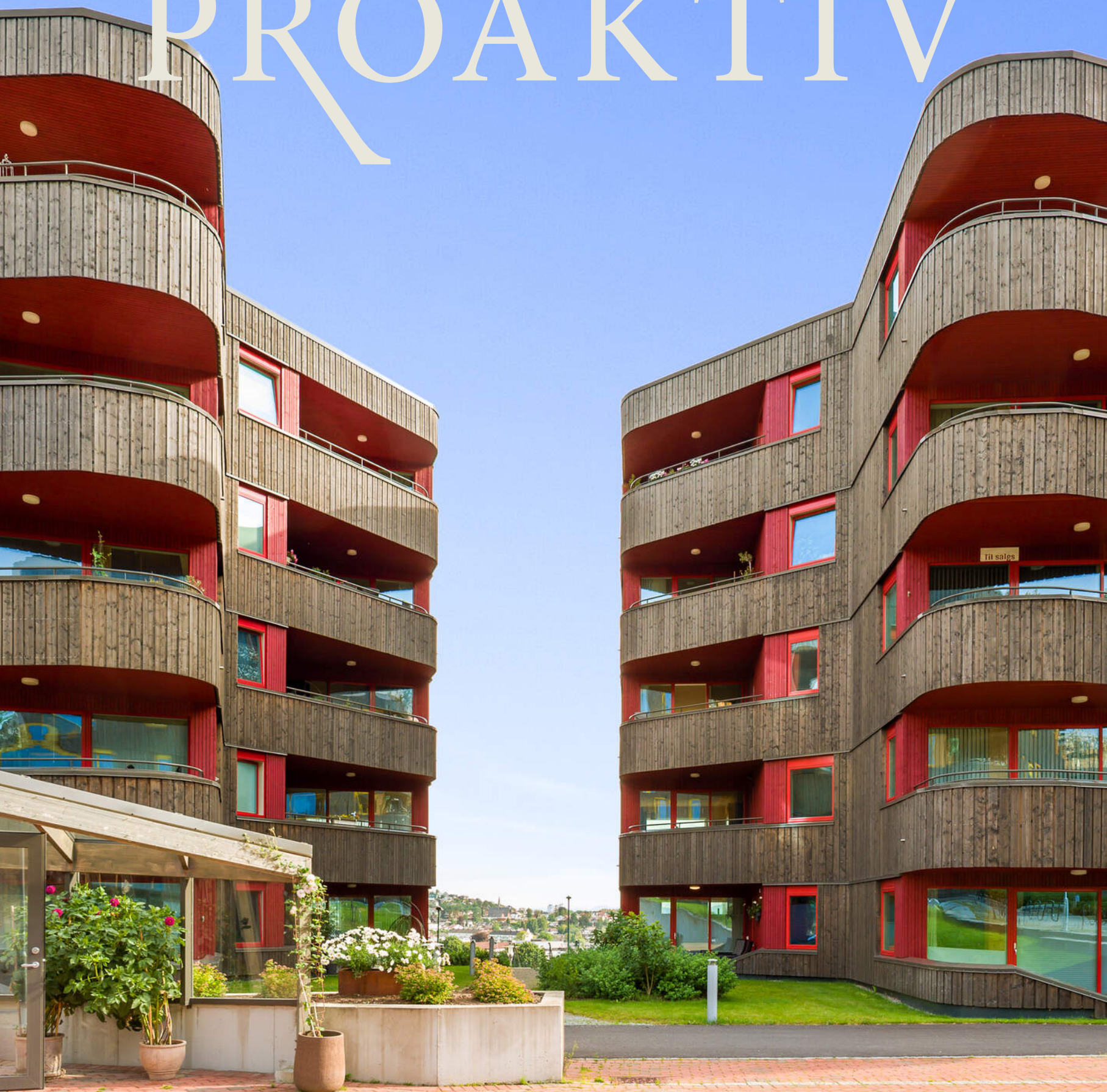


# PROAKTIV



VALHEIMVEIEN 23







## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# JÅTTEN

Flott og romslig leilighet med balkong, utsikt og parkering i lukket anlegg | IN-ordning

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Valheimveien 23, 4020 STAVANGER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 16, bnr. 1616, andelsnr. 46, org.nummer 825315322 i Husene I Skogen 1 Borettslag

**Prisantydning:** 2.400.000,-

**Omkostninger:** 10.250,-

**Andel fellesgjeld:** 2.990.000,-

**Totalpris:** 5.400.250,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 2021

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 87 m²

**BRA-i:** 82 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i lukket anlegg med tilgang til elbillader.

**Tomt:** 2973.4 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 17.194,-

**Felleskostnader inkl.:** Hvorav:

- Heime 250,-
- Felleskostnader 3 476,-
- A konto renter 13 891,-
- A konto renter - 952,-
- Tv/Internett 529,-

**Energimerke:** Energiklasse: B

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 5                | 7              | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 12                     | 14               | 34             | 36                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 42                     | 155              |                |                   |
| Vedlegg                | Budskjema        |                |                   |



# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



**Kay Stian Espeland**  
*Daglig leder*  
**Mobil:** 928 11 315  
**E-post:** kse@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Stavanger  
**Telefon:**  
Stavanger Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 813 285 312

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!





# JÅTTEN

*Kommune: Stavanger / Område: Jåtten*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

### Beliggenhet

Valheimveien 23 har en attraktiv beliggenhet i det nyere og populære boligområdet Jåtun, i åssiden over Hinna Park og Jåttåvågen. Området kombinerer moderne boligmiljø med nærhet til både byliv, arbeidsplasser, servicetilbud og gode rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det kort vei til Jåttåvågen, Hinna Park og Forus, som samlet byr på et bredt utvalg av arbeidsplasser, handel, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Det er også gode forbindelser med både buss og tog, og området har tilrettelagte gang- og sykkelforbindelser. Universitetet i Stavanger og det nye universitetssykehuset ligger også innenfor en praktisk avstand.

Nærområdet byr samtidig på gode muligheter for en aktiv hverdag, med tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Vaulen strand, Jåttånuten og flere grønne friområder gir gode



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                        |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hinna skole<br>Linje 2, 3, 11, N84 | 8 min <br>0.6 km  |
|  Jåttåvågen stasjon<br>Linje F5, L5 | 10 min <br>0.9 km |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5  | 10 min <br>6.8 km |
|  Stavanger Sola                     | 13 min            |

## DAGLIGVARE

|                                      |                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Helgø Meny Stadionparken<br>PostNord | 10 min <br>0.9 km |
| Rema 1000 Stadionparken              | 11 min            |

## VARER/TJENESTER

|                                                                                                            |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Stadionparken          | 10 min  |
|  Vitusapotek Hinna Park | 10 min  |

## SPORT

|                                                                                                                                                        |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hinna idrettspark<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 6 min <br>0.4 km |
|  Jåtten skole<br>Aktivitetshall                                   | 7 min <br>0.5 km |
|  Arena Treningssenter                                             | 10 min           |
|  SATS Hinna                                                       | 10 min           |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Uno-X Hinna           | 12 min  |
|  Kople Gnist Stavanger | 14 min  |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



muligheter for turer og utendørsaktiviteter. I nærområdet finnes også skoler, dagligvarebutikker, Stadionparken og Viking stadion.

Beliggenheten fremstår som særlig attraktiv for den som ønsker en kombinasjon av rolige og moderne omgivelser, samtidig som man har kort vei til Stavanger sentrum, arbeidsplassområdene på Forus og Hinna Park samt kollektivknutepunktet ved Jåttåvågen. Området er dessuten i





Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



utvikling, med flere nye boligprosjekter langs Valheimveien, noe som bidrar til et moderne og etablert bomiljø.

Bebyggelse

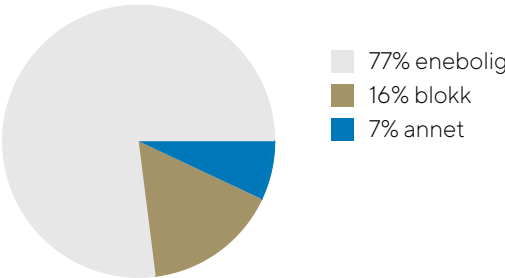
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Jåtten skole (1-7 kl.)<br>605 elever, 33 klasser     | 6 min<br>0.4 km  |
| Godeset skole (1-7 kl.)<br>287 elever, 16 klasser    | 4 min<br>2.2 km  |
| Hinna skole (8-10 kl.)<br>281 elever, 23 klasser     | 6 min<br>0.5 km  |
| Gautesete skole (8-10 kl.)<br>360 elever, 29 klasser | 25 min<br>2 km   |
| Jåttå videregående skole                             | 8 min            |
| Jåttå vgs. avdeling Hinna<br>330 elever, 26 klasser  | 15 min<br>1.2 km |

BARNEHAGER

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Vågedalen barnehage (1-5 år)<br>105 barn | 8 min<br>0.6 km  |
| Jåttå barnehage (1-5 år)<br>206 barn     | 8 min<br>0.6 km  |
| Boganes barnehage (0-5 år)<br>70 barn    | 11 min<br>0.9 km |





# VELKOMMEN TIL VALHEIMVEIEN 23

Leiligheten har parkering i lukket anlegg og balkong.

## Parkering

Parkering i lukket anlegg med tilgang til elbillader.

## Tomtestørrelse

2 973 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles tomt

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og med normal standard sett opp mot alder og konstruksjon.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv).
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Varmtvannsbereder/tank

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

## Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Tirsdag, 11. august 2026)





# VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i leiligheten og ta for oss alle rom.

## Innhold

3.etg: Bod, entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor, bad/vaskerom

Bod - kjeller

## Areal

Bruksareal:  
3. etasje  
BRA-i: 82 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 87 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Velkommen til Valheimveien 23 - en flott og romslig andelsleilighet med balkong og parkering i lukket anlegg.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i det nyere og populære boligområdet Jåtun, i åssiden over Hinna Park og Jåttåvågen. Området kombinerer moderne boligmiljø med nærhet til både byliv, arbeidsplasser, servicetilbud og gode rekreasjonsmuligheter.

Boligen byr på en stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe og annet møblement. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med god plass til utemøbler, samt annet ønskelig møblement. Et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder. Kjøkkenet har en åpen planløsning mot stuen, som skaper en lys, luftig og sosial atmosfære. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, samt et spisebord, noe som gir gode arbeidsforhold og gode oppbevaringsmuligheter.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, samt garderobeløsninger. Rommet har også vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det andre soverommet har plass til dobbeltseng og passer perfekt som gjeste-, barne- og/eller kontorrom. Også dette rommet har vindu som gir et lyst og trivelig preg.

Badet er lekkert, romslig og flisebelagt, med vannbårenvarme i gulvet. Her finner du moderne innredning med vegghengt toalett, servant og dusj med glassdører. Leiligheten har også et praktisk ekstra rom, regulert til kontor, med mye naturlig lys, samt et gjestettoalett med vegghengt toalett og servant.

Dette er en romslig og innbydende leilighet med gode standard, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet, perfekt for deg som ønsker en komfortabel hverdag med kort vei til det meste.

## Oppvarming

Vannbåren varme i bad, stue og gang.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.







Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





# STUE

Boligen byr på en stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe og annet møblement.





# BALKONG

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med god plass til utemøbler, samt annet ønskelig møblement. Et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.





# KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen planløsning mot stuen, som skaper en lys, luftig og sosial atmosfære. God skap- og benkeplass, samt et spisebord, noe som gir gode arbeidsforhold og gode oppbevaringsmuligheter.





# HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, samt garderobeløsninger. Rommet har også vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys.





# GJESTEROM

Det andre soverommet har plass til dobbeltseng og passer perfekt som gjeste-, barne- og/eller kontorrom. Også dette rommet har vindu som gir et lyst og trivelig preg.



## KONTOR

Leiligheten har også et praktisk ekstra rom, regulert til kontor, med mye naturlig lys.







## HOVEDBAD

Badet er lekkert, romslig og flisebelagt, med vannbårenvarme i gulvet. Her finner du moderne innredning med vegghengt toalett, servant og dusj med glassdører.



## GJESTEBAD

Et gjestetoalett med vegghengt toalett og servant.





# KOSELIG OPPHOLDSHJØRNE

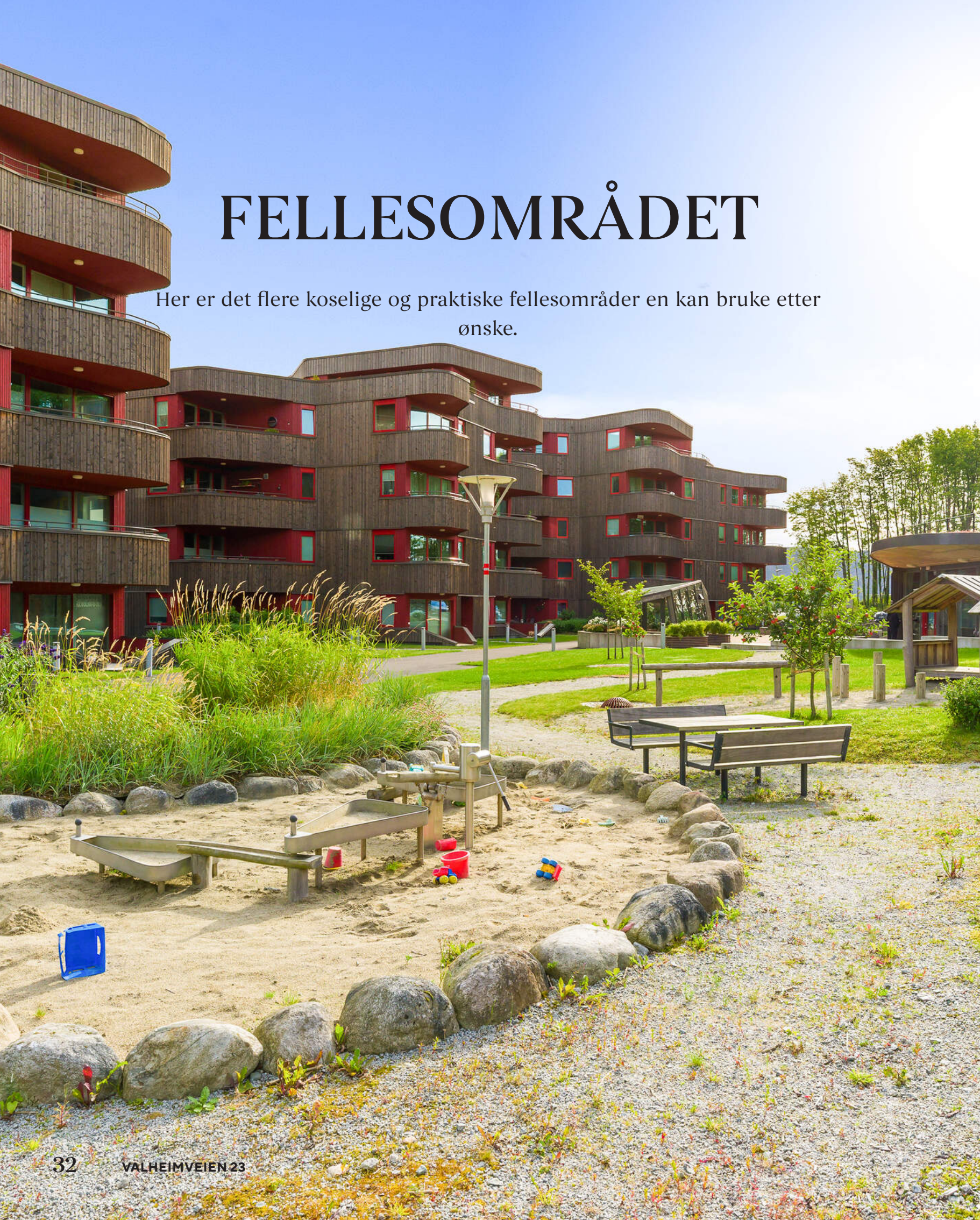
Koselig oppholdshjørne ved et stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys. En god stol og et lite bord skaper en lun og innbydende plass for en rolig stund.





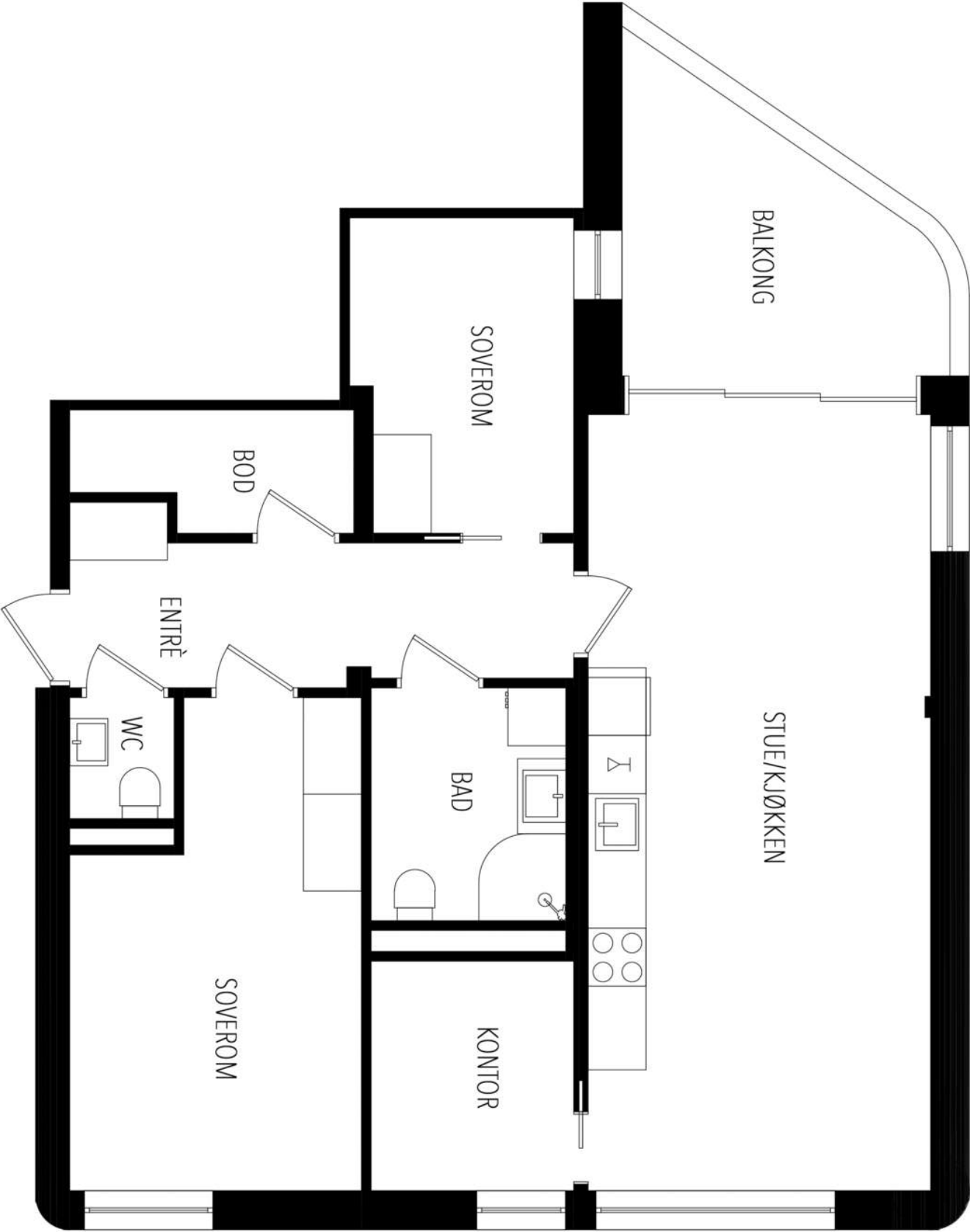
# FELLESOMRÅDET

Her er det flere koselige og praktiske fellesområder en kan bruke etter ønske.





PLANTEGNINGER





# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

2 973 m²

### Beskrivelse av tomt

Felles tomt

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om borettslaget

Fasiliteter:

- Borettslag med 51 andeler
- Intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Megler må kontakte styret for avklaring
- Dyrehold tillatt. Se ordensregler. Kontakt styret for søknad.
- Bruker Heime appen kr 250,- pr mnd- Vaktmesteravtale
- Noen andeler har rett til parkering i parkeringsanlegget. For andeler dette gjelder er det oppgitt på andelen.
- 2 gjestehybler og felleslokaler ( bookes via Heime appen)
- Bate avregner måler for energi, og varmt vann, målere må avleses ved eierskifte
- 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.

### Felleskostnader pr. mnd

17.194,-

### Felleskostnader inkluderer

Hvorav:

- Heime 250,-
- Felleskostnader 3 476,-
- A konto renter 13 891,-
- A konto renter - 952,-
- Tv/Internett 529,-

### Andel fellesgjeld

2.990.000,- per torsdag, 6. august 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364641811, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 06.08.2026: 49 317 750,-

Andel av saldo: 2 990 000,-

Første termin: 30.03.2022Neste avdrag: 30.12.2029 ( siste termin 30.09.2051)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 220 000,-

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 220 000,-

pt.rente

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 6 162,00 per måned for denne boligen.

### Andel fellesformue

24.599,- per torsdag, 6. august 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 689 908,-

Driftsutgifter til sammen kr. 641 995,-.

Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 64 258,-.

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 444 322,-.

### Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Se vedtekter.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer og forholder seg til boligselskapets regler for dyrehold. Signert søknad om dyrehold med erklæring sendes styret.

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Sikringsordning

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP0003588538

## Kjerneinformasjon

### Formuesverdi primær

1.169.872,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.679.489,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger en ferdigattest datert 05.06.2023.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er



utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 5. juni 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/16/1616:  
11.10.1971 - Dokumentnr: 9530 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:491  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1975 - Dokumentnr: 11410 - Rett til utskilt tomt  
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILLT TOMT  
RETTIGHETSHAVER: NILSEN OLE ENEVOLD  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613  
Gjelder denne registerenheten med flere  
-----  
Diverse påtegning  
RETTIGHETENE ER OVERFØRT TIL THOMAS FAGERLAND  
NILSEN OG  
KATHRINE FAGERLAND NILSEN

04.09.1980 - Dokumentnr: 12385 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2005 - Dokumentnr: 5003 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Rettighetshaver Stavanger kommune  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2670039 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Lnett AS  
Org.nr: 980 038 408  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2670039 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Lnett AS  
Org.nr: 980 038 408  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734340 - Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om adkomst for vakselskap e.l. til heis og tekniske anlegg

13.04.2021 - Dokumentnr: 422383 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613

07.03.2022 - Dokumentnr: 255755 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1617  
Adkomstrett til teknisk rom  
Rett til levering av energi via det tekniske rommet etablert på eiendommen  
Bestemmelse om vedlikehold

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:  
Id KP 2023-2040  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:  
Id 2501P  
Navn Detaljregulering for felt B11 i plan 2442 Jåttå Nord. Hinna bydel.

Id 2442  
Navn Områderegulering for Jåttå Nord

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 13. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

2 990 000,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

5 390 000,00 (Kontraktsum totalt)  
2 990 000,00 (Andel av fellesgjeld)

5 390 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 391 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
5 400 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom



den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Alexander Engeness Haugeberg

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 70 070 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 64 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 900,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 896.

Totale kostnader kr. 89 496.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER

07. Aug 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Valheimveien 23 | Valheimveien 23 |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden September 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Haugeberg, Alexander Engeness

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1









☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22    Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23    Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24    Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja    ☒ Nei

25    Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja    ☒ Nei

27    Er det utført radonmåling?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28    Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29    Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30    Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31    Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32    Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31656458



Egenerklæringsskjema

Name Date  
Alexander Engeness Haugeberg 2026-08-07

Identification  
 Alexander Engeness Haugeberg

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Boligbygg med flere boenheter  
 Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  STAVANGER kommune  
# gnr. 16, bnr. 1616  
# Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 Rapportdato: 13.08.2026 Oppdragsnr.: 22514-1088 Eiendomsverdi ref nr: ZH3118  
Foretak: TAKST-KOMPANIET AS Takstingeniør: Ole Gunnar Tørresen



takstkompaniet

Medlem av  


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



Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen  
Uavhengig Takstingeniør  
Olegunnar@takstkompaniet.com  
919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 2 av 15

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 3 av 15



Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 4 av 15

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og med normal standard sett opp mot alder og konstruksjon. Tekniske installasjoner fremstår uten synlige lekkasjer ved de delene som var tilgjengelige for kontroll. Fjernvarmeanlegg og sentral varmtvannsbereder er ikke besiktiget.

Takhøyde: 239 cm

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp. For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant deler av yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist ved befaring.

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 5 av 15



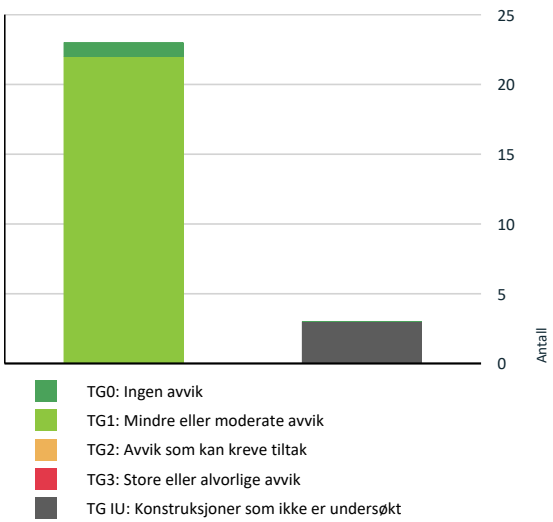
Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)

**Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 6 av 15

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2021

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse

Malte trevinduer med aluminium utvendig og 3-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### **TG 1** Ytterdører

##### Beskrivelse

Malt hovedytterdør, lyddør.

Skyvedør til balkong i tre med utvendig aluminium og 3-lags glass.

#### **TG 1** Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

##### Beskrivelse

Balkong med treplating.

### INNSENDIG

#### **TG 1** Overflater - gulv

##### Beskrivelse

Parkett på gulv.

#### **TG 1** Overflater - vegger og himlinger

##### Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak, samt limtrevegger og -tak.

Sprekker i limtre er normalt, da treverk kan spreke når det blir tørt.

#### **TG 1** Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

##### Beskrivelse

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell i etasjeskillet i stue/kjøkken. Det er ikke registrert forhold som vurderes å ha vesentlig betydning for funksjonen.

### Radon

#### Beskrivelse

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

#### **TG 1** Innvendige dører

##### Beskrivelse

Malte glatte dører

#### **TG 1** Skadedyr og fuktkrevende insekter

### VÅTROM

#### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

TEK17.

Ferdigattest foreligger datert 05.06.2023.

Kontrollerklæring er fremvist.

#### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### **TG 0** Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

Det er fremvist kontrollerklæring utført av Sweco Norge AS.



#### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### **TG 1** Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

Det er observert løs mykfuge langs veggen ved inngangsdøren. Dette er etter den nye standarden akseptert som et mindre avvik.

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 7 av 15



Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Tilstandsrapport



### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren varme.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.  
Eksakt type membran er ukjent.  
Det er 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved inngangsdør, forutsatt at membranen har oppbreitt bak terskelen.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Veggmontert toalett, dusjvegger, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk på badet.

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da veggen mot dusj består av heltre trevegg og sjakt. Det er utført fuktsøk på gulv og ved blandebatterier uten utslag.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

##### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

### KJØKKEN

### 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

### 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekket er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

### TOALETTROM

### 3.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Fliser på gulv og malte plater på vegg og tak.

### 3.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Veggmontert toalett og enkel vask.

### 3.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er innsisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.



Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 8 av 15

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.  
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.



#### TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

#### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

##### Beskrivelse

Sentral varmtvannsbereder. Anlegget er ikke besiktiget.

#### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

##### Beskrivelse

Vannbåren varme er besiktiget i rørskap i bod, uten synlige tegn til lekkasje.



#### 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. Et-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.*

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

#### Branntekniske forhold

##### Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig. Det er montert sprinkleranlegg.

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 9 av 15



Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER  
takstkompaniet

## 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

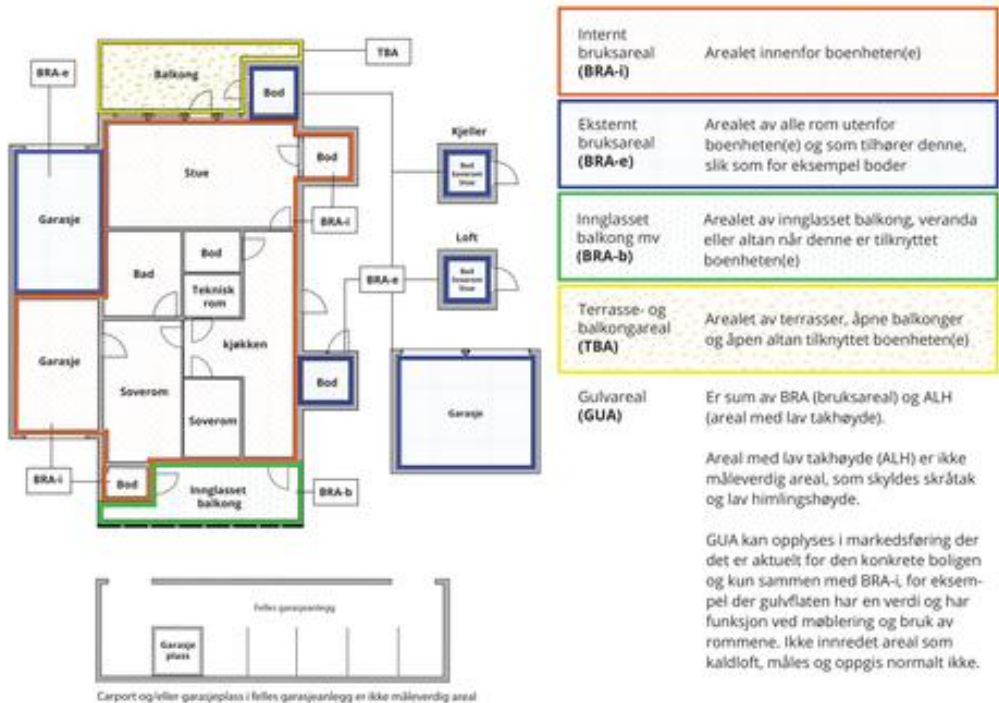
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 byggeteknisk 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?](#)

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER  
takstkompaniet

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3.Etasje | 82                         | 5                           |                            | 87  | 8                               |
| SUM      | 82                         | 5                           |                            |     | 8                               |
| SUM BRA  | 87                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3.Etasje | Bod, entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom | Bod - kjeller               |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremvist ved befaring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                    | Rolle         |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 11.8.2026 | Ole Gunnar Tørressen         | Takstingeniør |
|           | Alexander Engeness Haugeberg | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 16   | 1616 |      | 0    | 2973.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Valheimveien 23

#### Hjemmelshaver

Husene I Skogen 1 Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap                       | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter    |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------|
| H0304/HUSENE I SKOGEN 1 BORETTSLAG | 825315322 | H0304     |                  | Haugeberg Alexander Engeness |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

46

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport    |      |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kontrollerkæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Forutsetninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygnings sakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygnings sakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

#### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygnings sakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

#### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

#### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 14 av 15

Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1616  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmen, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

Oppdragsnr.: 22514-1088

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 15 av 15





Energiattest



|                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Valheimveien 23, 4020 STAVANGER</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>13.08.2026</b>       | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-331881</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>           | Bygningsnummer<br><b>300729004</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>16</b>                          | Bruksnummer<br><b>1616</b>                     |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                        | Bruksenhetsnummer<br><b>H0304</b>              |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

|                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2021</b>                      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>       |
| Bruksareal<br><b>87,0 m²</b>                | Oppvarmet bruksareal<br><b>82,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>        |
| Oppvarming<br><b>Fjernvarme</b>             |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |                                        |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                       |
|---------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>78,80 kWh/m²</b> |
|---------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                       |                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>71,89 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>7 658 kWh</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------------|



Valheimveien 23, 4020 STAVANGER



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |





## Valheimveien 23, 4020 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.





Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tegnforklaring  
Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

| 1. Bebyggelse og anlegg                        |  |
|------------------------------------------------|--|
| Bebyggelse og anlegg                           |  |
| Boligbebyggelse                                |  |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |  |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |  |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                |  |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse     |  |
| Fritidsbebyggelse                              |  |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende                |  |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert                  |  |
| Fritidsbebyggelse-blokk                        |  |
| Kolonihaie                                     |  |
| Sentrumsformål                                 |  |
| Kjøpesenter                                    |  |
| Forretninger                                   |  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting           |  |
| Barnehage                                      |  |
| Undervisning                                   |  |
| Helse-/omsorgsinstitusjon                      |  |
| Kulturinstitusjon                              |  |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse        |  |
| Administrasjon                                 |  |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting     |  |
| Fritids- og turistformål                       |  |
| Utleiehytter                                   |  |
| Fornøylespark eller tempark                    |  |
| Campingplass                                   |  |
| Leirplass                                      |  |
| Råstoffutvinning                               |  |
| Steinbrudd og masseuttak                       |  |
| Næringsbebyggelse                              |  |
| Kontor                                         |  |
| Hotell/overnatting                             |  |
| Bevertning                                     |  |
| Industri                                       |  |
| Lager                                          |  |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg                 |  |
| Annen næring                                   |  |
| Idrettsanlegg                                  |  |
| Skianlegg                                      |  |
| Skiløypetrasé                                  |  |
| Idrettsstadion                                 |  |
| Nærmiljøanlegg                                 |  |
| Golfbane                                       |  |
| Motorsportanlegg                               |  |
| Skytebane                                      |  |
| Andre idrettsanlegg                            |  |

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  |
| Veg                                                  |  |
| Kjøreveg                                             |  |
| Fortau                                               |  |
| Torg                                                 |  |
| Gatefun                                              |  |
| Gang-/sykkelveg                                      |  |
| Gangveg/gangareal/gågate                             |  |
| Sykelanlegg                                          |  |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                     |  |
| Annen veggrunn - grøntareal                          |  |
| Bane (nærmere angitt baneformål)                     |  |
| Trase for jernbane                                   |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane                       |  |
| Trase for taubane                                    |  |
| Stasjons-/terminalbygg                               |  |
| Holdeplass/plattform                                 |  |
| Leskur/plattformtak                                  |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                         |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg                    |  |
| Annen banegrunn - grøntareal                         |  |
| Lufthavn                                             |  |
| Lufthavn - landings-/taxebane                        |  |
| Lufthavn - terminalbygg                              |  |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg              |  |
| Landingsplass for helikopter o. a.                   |  |
| Havn                                                 |  |
| Kai                                                  |  |
| Havneterminaler                                      |  |
| Havnelager                                           |  |
| Molo                                                 |  |
| Navigasjonsinstallasjon                              |  |
| Hovednett for sykkel                                 |  |
| Kollektivnett                                        |  |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport          |  |
| Kollektivknutepunkt                                  |  |
| Kollektivanlegg                                      |  |
| Kollektivterminal                                    |  |
| Kollektivholdeplass                                  |  |
| Pendler-/innfartsparkering                           |  |
| Parkering                                            |  |
| Rasteplass                                           |  |
| Parkeringsplasser                                    |  |
| Parkeringshus/-anlegg                                |  |

Teknisk infrastruktur

|                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Teknisk infrastruktur                                                                                 |  |
| Energinett                                                                                            |  |
| Fjernvarmenett                                                                                        |  |
| Vann- og avløpsnett                                                                                   |  |
| Vannforsyningsnett                                                                                    |  |
| Avløpsnett                                                                                            |  |
| Overvannsnett                                                                                         |  |
| Avfallssug                                                                                            |  |
| Telekommunikasjonsnett                                                                                |  |
| Sikringsanlegg                                                                                        |  |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer                                                                    |  |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer                                                              |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer                         |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål |  |

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

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

FORSVARET

4. Forsvaret

|                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------|--|
| Forsvaret                                                      |  |
| Ulike typer militære formål                                    |  |
| Skyltefelt/øvingssområde                                       |  |
| Forlegning/leir                                                |  |
| Kombinerte militærformål                                       |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

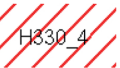
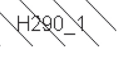
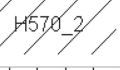
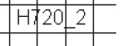
PROAKTIV.NO

71



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

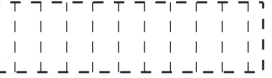
### HENSYNSSONER FLATER

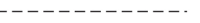
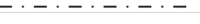
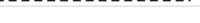
| Flater                        |                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttype                    | Flatesignatur, næværende                                                                   |
| RpFareSone                    |  H330_4   |
| RpSikringSone                 |  H290_1   |
| RpStøySone                    |                                                                                            |
| RpInfrastrukturSone           |                                                                                            |
| RpGjennomføringSone           |  H570_2   |
| RpAngittHensynSone            |                                                                                            |
| RpBåndleggingSone             |  H720_2   |
| RpDetaljeringsone             |  (PlanId) |
| Små flater, alle hensynssoner |           |

### PUNKTSYMBOL

| RpJuridiskPunkt                   |                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Vegstengning/fysisisk kjøresperre |  |
| Stenging av avkjørsel             |  |
| Avkjørsel                         |  |
| Innkjøring                        |  |
| Utkjøring                         |  |
| Brukar                            |  |
| Tunnelåpning                      |  |
| Eksisterende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre                 |  |
| Regulert maneretrning             |  |

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

| Flater                  | Flatesignatur, næværende                                                           |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttype/Egenskap     |                                                                                    |
| PblMidlByggAnleggOmråde |  |

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



## Reguleringsplan PBL 1985

### BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

|                                                                |                                       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| BYGGEOMRÅDER                                                   | Gateun                                |
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg                        | Torg                                  |
| Frittliggende småhusbebyggelse                                 | Rasteplass                            |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                   | Parkeringsplass                       |
| Blokkbebyggelse                                                | Kollektivanlegg (for buss og droseje) |
| Garasjer i boligområder                                        | Bussterminal                          |
| Områder for forretning                                         | Bussholdeplass                        |
| Områder for kontor                                             | Drosjeholdeplass                      |
| Områder for industri / lager                                   | Jernbane                              |
| Områder for fritidsbebyggelse                                  | Sporvei / forstadsbane                |
| Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) | Flyplass med administrasjonsbygninger |
| Offentlig barnehage                                            | Flyplass / taxebane                   |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)                | Hangar, verksted, administrasjonsbygg |
| Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)      | Havneområde (landdelen)               |
| Offentlig kirke                                                | Kai                                   |
| Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)                 | Småbåtanlegg (landdelen)              |
| Offentlig administrative bygg                                  | Trafikkområde i sjø og vassdrag       |
| Område for særskilt angitt allmennnytt formål                  | Skipstred                             |
| Allmennnytt barnehage                                          | Havneområde i sjø                     |
| Allmennnytt undervisning (skole, universitet mv.)              | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag    |
| Allmennnytt institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)    | Annet trafikkområde                   |
| Allmennnytt kirke                                              |                                       |
| Allmennnytt forsamlingslokale (grendehus mv.)                  |                                       |
| Allmennnytt administrasjon                                     |                                       |
| Områder for herberger og bevertningssteder                     |                                       |
| Hotell med tilhørende anlegg                                   |                                       |
| Bevertning                                                     |                                       |
| Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner                    |                                       |
| Garasjeanlegg                                                  |                                       |
| Bensinstasjoner                                                |                                       |
| Annet byggeområde                                              |                                       |

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

|                              |
|------------------------------|
| LANDBRUKSOMRÅDER             |
| Område for jord- og skogbruk |
| Område for reindrift         |
| Område for gartneri          |
| Område for parsellhager      |
| Annet landbruksområde        |

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

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

### FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

### FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

### SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

|                            |
|----------------------------|
| SPECIALOMRÅDER             |
| Privat vei                 |
| Parkarbeid i industristrøk |

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Campingplass                                                                |
| Friluftsområde (på land)                                                    |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                            |
| Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                            |
| Golfbane                                                                    |
| Grav- og urnelund                                                           |
| Privat småbåtanlegg (land)                                                  |
| Privat småbåtanlegg (sjø)                                                   |
| Område for anlegg i grunnen                                                 |
| Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet                    |
| Drikkevannsmagasin                                                          |
| Vann- og avløpsanlegg                                                       |
| Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |
| Anlegg for televerket (telekommunikasjon)                                   |
| Oblingsområde med tilhørende anlegg for forsøret / sivilforsøret            |
| Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |
| Fiskebruk                                                                   |
| Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø                               |
| Friskitsone ved vei                                                         |
| Restriksjonsområde rundt flyplass                                           |
| Grunnvannsmagasin                                                           |
| Nedslagsfelt for drikkevann                                                 |
| Naturvernrområde (på land)                                                  |
| Naturvernrområde i sjø og vassdrag                                          |
| Klimavernsone                                                               |
| Beveringsområde for bygninger og anlegg                                     |
| Bevering av bygninger                                                       |
| Bevering av anlegg                                                          |
| Bevering av landskap og vegetasjon                                          |
| Område for steinbrudd og masseuttak                                         |
| Andre områder for vesentlige terrenginnrep                                  |
| Område for reindrift                                                        |
| Pelsdyranlegg                                                               |
| Handelsgartneri                                                             |
| Område for særskilt anlegg                                                  |
| Taubane                                                                     |
| Fornøyelsespark                                                             |
| Vindkraft                                                                   |
| Annet spesialområde                                                         |

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

|                                        |
|----------------------------------------|
| FELLESOMRÅDER                          |
| Felles avkjørsel                       |
| Felles gangareal                       |
| Felles parkeringsplass                 |
| Felles lekareal for barn               |
| Felles gårdsplass                      |
| Fellesareal for garasjer               |
| Felles grøntareal                      |
| Annet fellesareal for flere eiendommer |

### FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

#### FORNYELESOMRÅDER

#### KOMBINERTE FORMÅL

##### KOMBINERTE FORMÅL

|                                             |
|---------------------------------------------|
| Bolig / Forretning                          |
| Bolig / Forretning / Kontor                 |
| Bolig / Kontor                              |
| Bolig / Offentlig                           |
| Forretning / Kontor                         |
| Forretning / Kontor / Industri              |
| Forretning / Industri                       |
| Forretning / Kontor / Offentlig             |
| Forretning / Offentlig                      |
| Kontor / Industri                           |
| Kontor / Offentlig                          |
| Kontor/Bensinstasjon                        |
| Offentlig / Allmennnytt                     |
| Veserviccanlegg (Beverning / Bensinstasjon) |
| Annet kombinert formål                      |
| Rekkefølgebestemmelser                      |
| Midlertidig trafikkområde                   |
| Unyansert formål                            |

#### Begrensninger grense

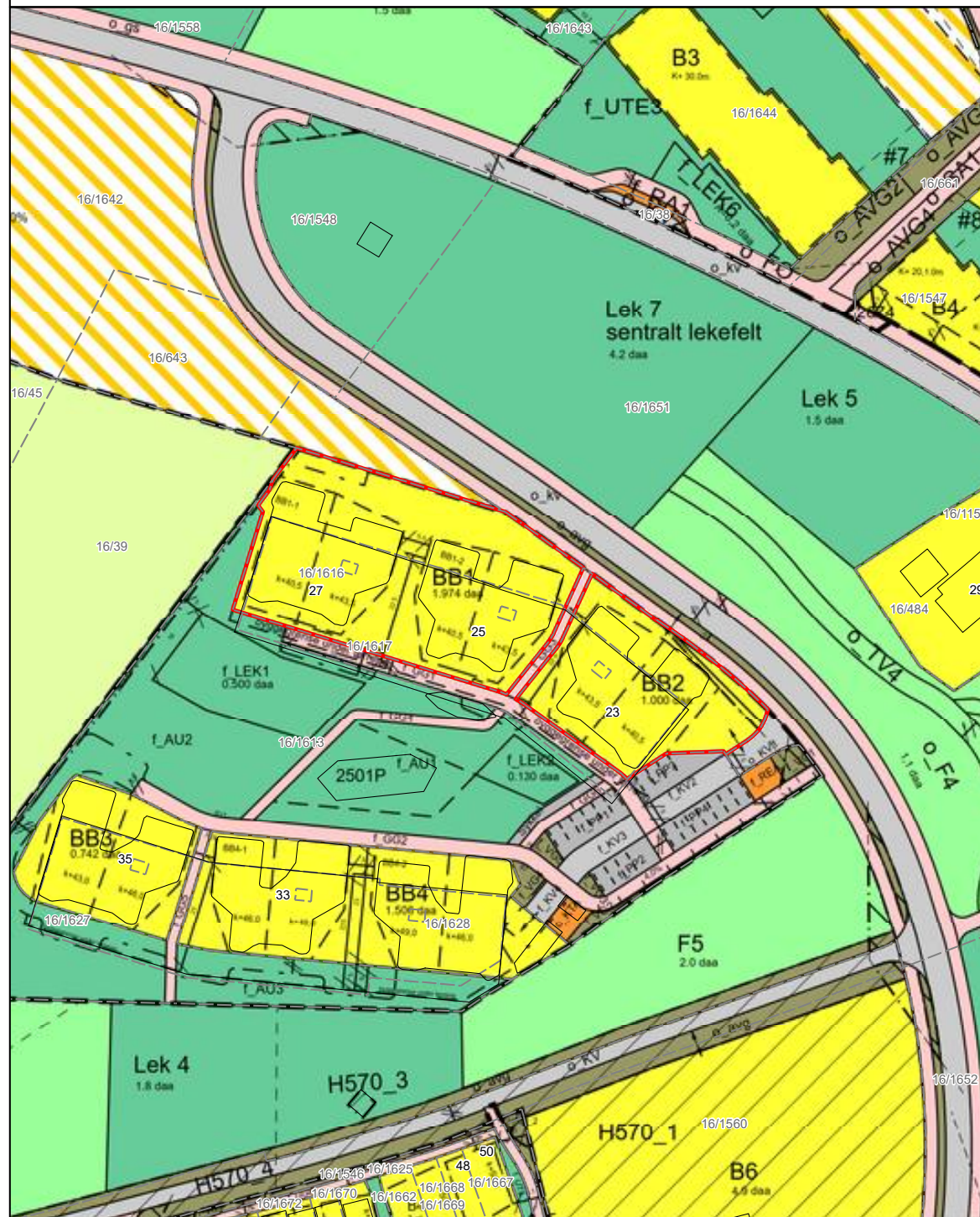
|                                    |
|------------------------------------|
| Reguleringsplan faregrense         |
| Reguleringsplan restriksjonsgrense |
| Reguleringsplan bevaringsgrense    |
| Reguleringsplan fornyelsesgrense   |
| Reguleringsplan rekkefølgegrense   |

#### Reguleringsformål

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

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Valheimveien 23, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 16/1616/0/0  
Dato: 2026-08-05 Planident: 2501P  
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.1.2015

**Stavanger  
kommune**

**BESTEMMELSER TIL  
PLAN 2501P. DETALJREGULERING FOR FELT B11  
INNENFOR PLAN 2442, JÅTTÅ NORD, HINNA BYDEL**

**Vedtatt av Kommunalstyret for byutvikling 15.01.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.**

Endret i henhold til byutviklingssjefens vedtak av 06.08.2018, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

## § 1.00 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende adkomst og utomhusområder.

## § 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser avkjørslr, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengbehandling, plassering av felleshus, beplantning, utemøblering, samt eventuelle førstøtningsmurer og inngjerding mv., og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal innsendes felles rammesøknad for alle boligene i hvert delfelt.

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges helhetlig farge- og materialkonsept for bebyggelsen, utarbeidet av arkitekt. I tillegg skal det redegjøres for plassering og utforming av leegger i skillet mellom boenheter i tilknytning til uteplasser, og det skal dokumenteres full utbygging iht. bestemmelsene gitt for hvert enkelt delfelt. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse.

Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene som skal godkjennes av Stavanger kommune før første delfelt bygges ut.

### § 3.00 REKKEFØLGEKRAV

Før anleggsstart i området B11 skal den tilgrensende del av automatisk fredet kulturminne id. 126963 (se avgrensning i plan 2442) være inngjerdet med et midlertidig gjerde av stålnett. Den delen av id. 126963 som ligger utenfor planområdet, må ikke skades i forbindelse med realisering av planen.

Før området kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift.

Lokal deponering skal foretrekkes hvis det er mulig.

I anleggsfasen skal det sikres trygg adkomst for gående og syklende.

Før boliger i felt B11 kan tas i bruk skal følgende elementer være ferdigstilt:

- Opparbeidelse av signalregulert kryss eller rundkjøring i krysset Jåttåvegen/Diagonalen etter detaliplaner godkjent av Statens vegvesen. Skiltet



hastighet på strekningen fra Jåttåvegen til Karusellen skal vurderes med tanke på å redusere støyproblematikk

- Kollektivholdeplass på søndre del av Diagonalen i henhold til gjeldende plan 1908 *Reguleringsplan for Diagonalen, parsell Hinna gravlund – kryss rv. 44. Gang- og sykkelveier, busslommer m.m.*, samt gang- og sykkelveger til disse, langs med Diagonalen
- Overordnet VA-plan og detaljplan for grønnstruktur med nødvendige tiltak for overvannshåndtering skal være godkjent av Stavanger kommune
- Vei, fortau og g/s-vei fra Diagonalen og til og med tomten
- Trygg gang- og sykkelveg eller turveg fra tomten til kollektivholdeplasser ved Diagonalen øst
- Parkeringsanlegg og adkomstveg innenfor B11

Før boliger i BB1 og BB2 kan tas i bruk skal følgende elementer i plan 2442 være ferdigstilt:

- F4 og Lek 5

Før boliger i BB3 og BB4 kan tas i bruk skal følgende elementer i plan 2442 være ferdigstilt:

- F5 og Lek 4

## § 4.00 FELLESBESTEMMELSER

### 4.01 Energiforsyning og miljø

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Radoninnhold i tilførte masser som skal brukes som fundament for bygninger skal dokumenteres eller sikres ivaretatt (f. eks ved bruk av radonduk).

### 4.02 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

For adkomst fra gjesteparkering til inngangspartiet for hver boligblokk, samt fra inngangsparti for hver boligblokk til sandlekeplasser skal det sikres universell utforming. Innenfor planområdet ellers skal det tilstrebes at gangarealer, lekearealer og felles uteoppholdsarealer tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming.

### 4.03 Arkitektur

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Hovedmaterialet i fasadene skal være kledning i tre, og byggets balkonger skal ha et organisk formspråk. Et helhetlig farge- og materialkonsept for bebyggelsen, skal utarbeides av arkitekt og vedlegges byggesøknad. Dersom det velges ubehandlet tre som fasadekledning, skal det i tillegg brukes fargede elementer i fasaden.

### 4.04 Leilighetsstørrelse

Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter orientert mot nord eller øst. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger. Det skal være en variert størrelse på leilighetene tilpasset forskjellige familiestørrelser. Inngangsplanet i alle boliger skal være tilgjengelige

jfr. TEK, og ca 2/3 av boligene skal være større enn 55 m<sup>2</sup> BRA. Det skal settes av areal til sportsbod i underetasje.

### 4.05 Fellesarealer og minimum størrelse på privat uteareal

Hver bolig skal ha minst 6 m<sup>2</sup> privat uteareal (på bakkeplan eller balkong). Enhver bolig skal ha tilgang på et solrikt uteareal tilknyttet boligen.

### 4.06 Lekeplasser og uteområder

Lekeplasser og uteareal skal utformes med tanke på forskjellige brukergrupper. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

### 4.07 Bil- og sykkelparkering

All parkering skal anlegges i felles anlegg. Det kan etableres inntil én parkeringsplass per boenhet, og i tillegg 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Fem prosent av alle parkeringsplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede. Minimum fem prosent av plassene skal forberedes for ladestasjoner for EL-bil.

Overdekket sykkelparkering skal tilrettelegges så nær inngangsparti som mulig. Det skal være minimum tre sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Disse kan fordeles i parkeringskjeller, sykkelbod sentralt i gårdsrom eller nær trappeoppgang, eller sykkelstativ i gårdsrom.

### 4.08 Støy

Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei skal ligge under 55 Lden, jfr. T-1442 (2012), ved uteoppholdsarealer. Gjeldende retningslinjer i T-1442 (2012) skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.

### 4.09 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor felt B11 (detaljreguleringen), og ledes ut til felles overvannshåndtering i grønnstrukturen. Utredning fra Norconsult datert 2014-04-05 «Overordnet plan VA med tiltak for B11» skal legges til grunn for dimensjonering av fordrøyningsbassenger m.m. Ved prosjektering av grønnstruktur og overvannssystem kreves landskapsarkitekt og kompetanse på overvannshåndtering. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen.

### 4.10 Planer for massehåndtering, håndtering av matjord

I forbindelse med planlegging og godkjenning av teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeiding av planområdet, skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

For å begrense trafikken ut av området i byggeperioden, skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser. Håndtering og flytting av matjord skal skje i henhold til bestemmelser i Matloven og tilhørende forskrifter.

### 4.11 Skjerming av private uteplasser

Gjerder eller leegger for skjerming av private uteplasser skal byggemeldes samtidig som bebyggelsen og gis lik utforming for bebyggelse i samme rekke.

## § 5.00 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.01 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.

Heisoppbygg, eventuelle solceller/solfangere på tak, samt rekkverk på takterrasser kan tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 1,5 meter. Plassering må være slik at det i liten grad påvirker solforhold på uteområdene.

Innenfor BB1 og BB2 tillates det overbygget sykkelparkering plassert utenfor de viste byggelinjene. Disse skal i tilfelle vises på utomhusplan som vedlegges rammesøknad. Eventuelle vegger skal være transparente eller av delvis transparent karakter.

Altaner, leegger og overbygging av sykkelparkering skal ha lik utforming for boligblokker i samme rekke. Parkeringsanlegg, boder, tekniske rom med mere under bakken skal plasseres innenfor byggegrense under terreng. Synlige deler av nedgravd parkeringsanlegg skal opparbeides som en del av uteområdene. Hver boenhet skal ha reservert plass til bod i kjelleretasje.

### 5.02 Blokkbebyggelse, BB

Det tillates til sammen 100 boenheter, og en samlet BRA på 9900 m<sup>2</sup>. Parkering, sykkelparkering, tekniske rom, sluser og boder under terreng og i sokkel skal ikke medregnes i total BRA.

Tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyde på plankartet.

### 5.03 Renovasjonsanlegg, f\_REA

Området regulert til renovasjonsanlegg skal ha nedgravde avfallscontainere, og være felles for B11. Utforming og antall skal bestemmes ut fra Stavanger kommunes avfallstekniske norm.

### 5.04 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o\_KTA

Innenfor området regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg kan det etableres nettstasjon for strømforsyning av området. Nettstasjonen skal fortrinnsvis bygges inn i terrenget, og skal framstå som en del av uteanlegget.

### 5.05 Lekeplass, f\_LEK

Områdene regulert til lekeplass skal opparbeides som sandlekeplasser etter detalplaner godkjent av Stavanger kommune.

### 5.06 Annet uteoppholdsareal, f\_AU

Områdene regulert til annet uteoppholdsareal skal være felles uteoppholdsareal for beboere i felt B11. Områdene skal opparbeides etter detalplaner godkjent av Stavanger kommune. Det tillates mindre bygningsstrukturer, som for eksempel drivhus/veksthus plassert innenfor formålet.

#### f\_AU1

Det tillates oppført et felleshus på maks 150 m<sup>2</sup> BRA innenfor bestemmelsesområdet som vist på plankartet. Felleshuset skal innpasses i terrenget og ha grønt tak som også skal kunne benyttes til uteopphold. Rekkverk på tak skal være inntrukket og ha en transparent karakter. Maks gesimshøyde er 4,5m

## § 6.00 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.01 Kjøreveg, o\_KV, f\_KV

Regulerte kjøreveger skal opparbeides iht. vegnorm for Jæren. Krysningpunkter mellom kjøreveg og ferdselsarealer for myke trafikanter skal etableres slik at ferdselsarealer for myke trafikanter gjøres gjennomgående og gis prioritet fremfor kjøretrafikk. Dette skal sikres gjennom opphøyd kryssing eller med spesielle markeringer i kjørevegen. Trafikksikre løsninger skal redegjøres for i tekniske planer og skiltplaner.

### 6.02 Gangveg, f\_GG

Områdene regulert til gangveg/gangareal/gågate skal opparbeides som felles gangarealer. f\_GG1, f\_GG2 og f\_GG4 skal være universelt utformet. f\_GG3 og f\_GG5 kan opparbeides med stigning brattere enn fem prosent og/eller trapper. For å hindre parkering på gangareal skal f\_GG1 og f\_GG2 opphøyes eller på annen måte tydelig markeres der disse krysser kjøre- og parkeringsareal. Plassering av f\_GG3, f\_GG4 og f\_GG5 kan justeres ved prosjektering så lenge det sikres en sammenhengende forbindelse gjennom planområdet.

### 6.03 Annen veggrunn – grøntareal, f\_VG

Områdene regulert til annen veggrunn - grøntareal skal opparbeides som grøntrabatter eller beplantes.

### 6.04 Parkeringsplasser (på grunnen), f\_PP

Områdene regulert til parkeringsplasser skal opparbeides med det antall parkeringsplasser som er vist på plankartet, og skal være gjesteparkeringsplass for felt B11. Parkeringsplass merket med HC skal opparbeides som parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede. Overflatene på parkeringsareal skal opparbeides med armert gress.

### 6.05 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringsanlegg skal opparbeides under bebyggelsen i BB1, BB2, BB3 og BB4, med adkomst fra henholdsvis o\_KV1 og f\_KV4 som vist med symbol for avkjørsel. Parkeringen skal være felles parkering for alle boligene i B11. Det tillates opparbeidet sykkelparkering, tekniske rom og boder for boligene innenfor anlegget.

Eventuelle veggflater som vender ut mot terreng skal kles med trekledning eller forblendes med naturstein. Det kan tillattes mindre forstøtningsmurer i bordforskalet betong. (for eksempel i nedkjøringsrampe til parkering.)

Dekket over parkeringsanlegg skal opparbeides som oppholdsareal med belegningsstein og/eller med matjord og drenslag for beplantning med minimum 0,3 meter tykkelse. Det skal utarbeides teknisk plan for anleggene som i tillegg til teknisk infrastruktur, omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsel, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

### 6.06 Sykkelparkering

Det tillates overbygget sykkelparkering. Eventuelle vegger i sykkelparkeringen skal være transparente eller delvis transparente.

### 6.07 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og redningsarbeid. Kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for brannbil er vist med linje for regulert kant kjørebane. Denne må holdes fri for beplantning, møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (akseltrykk 12,7 tonn). Det kan gjøres mindre justeringer i plassering av brannvegen ved utarbeidelse av tekniske planer.



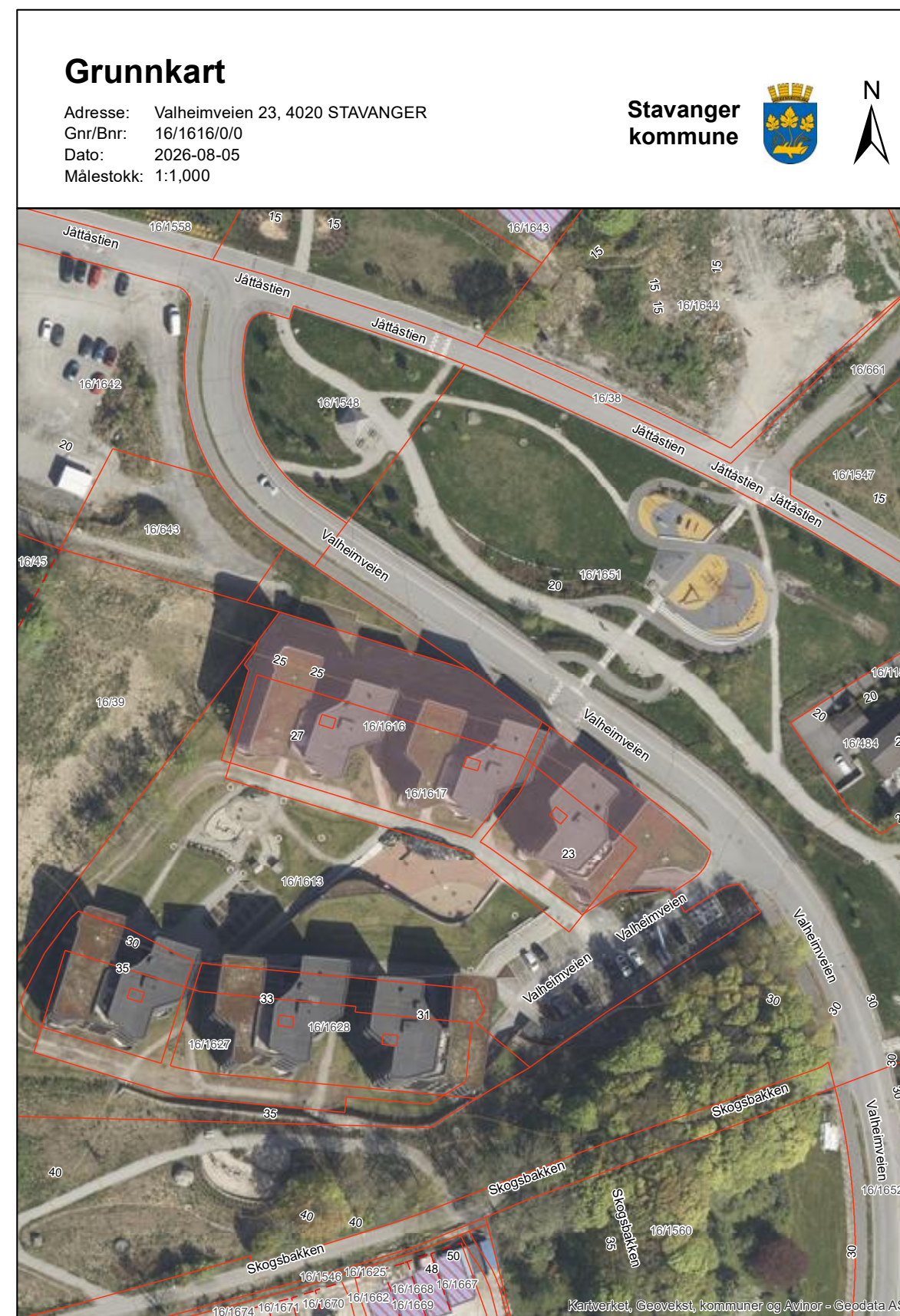
## § 7.00 HENSYNSSONER

### 7.01 Frisikt

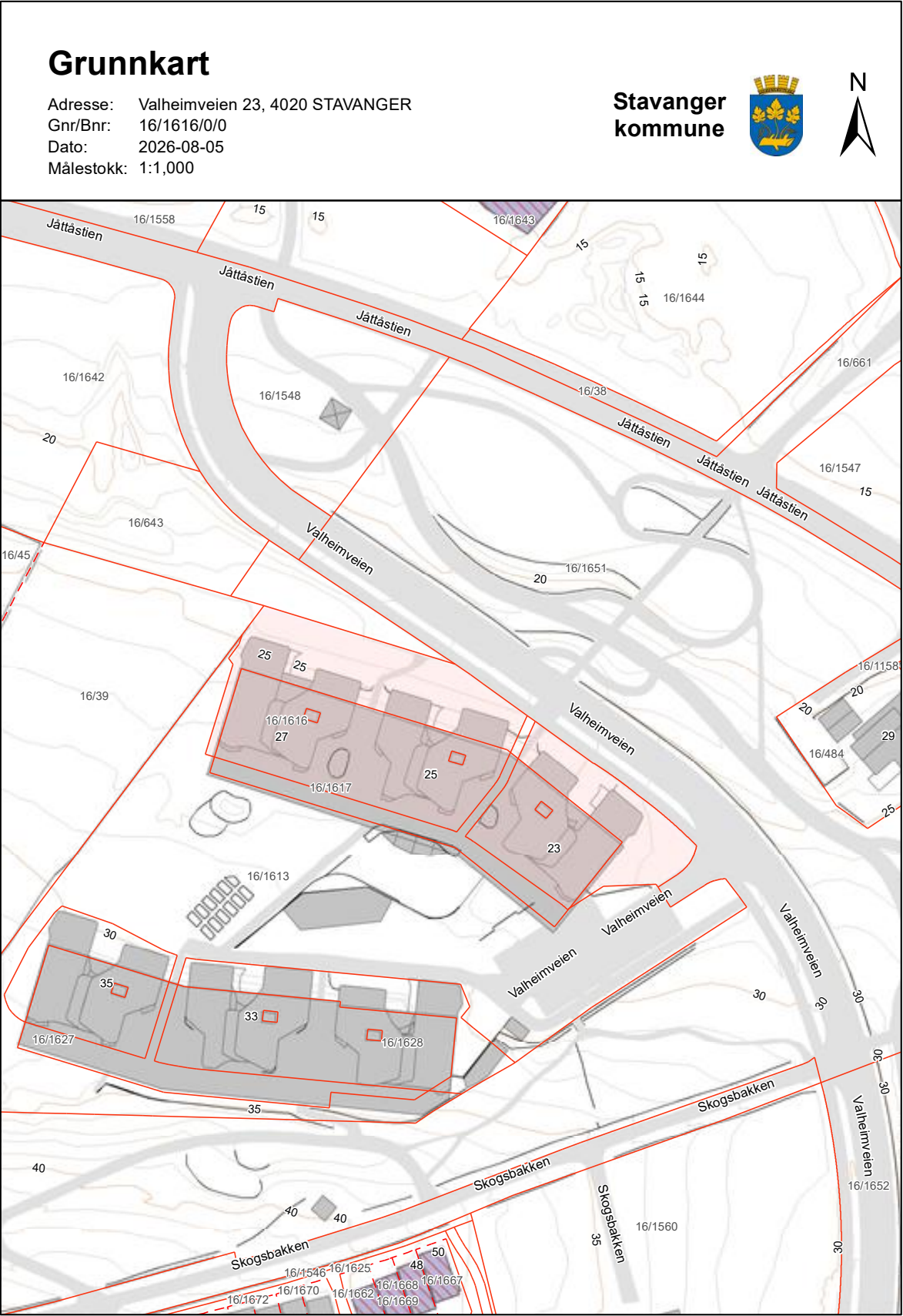
I områder vist som frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisisiktsone. Høydebegrensningen gjelder også for eventuelle støttemurer og beplantning. Enkelstående høystammede trær kan tillates.

## 7.02 Steingard. Hensynssone bevaring kulturmiljø. H570\_1.

Steingard merket med hensynssone H570\_1 skal bevares. Steingarden kan løs opp igjen, evt. også som doble rekker, for å sikre mot utrasing. Steingjerdet skal vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type. Eksisterende større vegetasjon langs med steingjerdet skal beholdes. Ved fjerning av trær, skal nye plantes.







# Husene i Skogen 1 borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026



Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Husene i Skogen 1 borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 05.05.2026, kl. 18:00

Felleshuset

Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Sak om sammenslåing av styrene i His1 og His2
- 6 Valg
  - 6.1 Valg av styreleder for ett år
  - 6.2 Valg av styremedlemmer for to år
  - 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år
  - 6.4 Valg av valgkomité
  - 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Husene i Skogen 1 borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sak om sammenslåing av styrene i His1 og His2

1. BAKGRUNN: Det vises til Generalforsamling for Husene i skogen, HIS1, den 5. mai 2025 der Generalforsamlingen vedtok å utrede muligheten for en sammenslåing av styrene for HIS1 og HIS2.

Protokoll Generalforsamling 05.05.2025  
Sak 5. Sammenslåing av styrene HIS1 og HIS2

Sak innmeldt av Ståle Guldbrandsen Han ber styret utrede mulighet for sammenslåing av styrene HIS1, HIS2 og Sameiet. Styrets innstilling: Styret går inn for å utrede og undersøke sammenslåing av sameiet , HIS1 og HIS 2.

Vedtak: Styret utreder mulighet for sammenslåing av styrene HIS1og HIS2, hvilke praktiske og økonomiske konsekvenser, og evt tidsrammer eller - begrensinger for slik sammenslåing.

Vedtatt. 21 stemmer for 7 stemmer mot

Oppfølging av vedtaket:

Styreleder har i etterkant av møtet tatt kontakt med 3 personer, Ståle Guldbrandsen, Kjell Åge Meldal og Turid Myhra og bedt dem utrede vedtaket på vegne av styret ( heretter kalt Arbeidsgruppen).

Alle tre har sagt seg villige til å delta i arbeidet. Kjell Åge Meldal gikk ut av gruppen i august 2025 og ble erstattet av Wenche Elin Espeland.

Det ble utarbeidet et mandat for Arbeidsgruppen, vedtatt at styret for HiS1 den 10.06.25.

Mandat for Arbeidsgruppen:  
Arbeidsgruppen utreder saken i hht vedtak på Generalforsamlingen.  
Arbeidsgruppen skal belyse alle sider av saken så godt det lar seg gjøre.  
Arbeidsgruppen står fritt til å trekke inn andre i borettslaget/borettslagene etter behov.  
Arbeidsgruppen rapporterer til styret for HiS1 ved styreleder.  
Arbeidsgruppen utarbeider en kommunikasjonsplan for arbeidet og kommuniserer og informerer godt, både eget styret og etter behov styret for HiS2 og Sameiestyret.

Styret gir Arbeidsgruppen mandat til å kontakte personer i begge borettslag som det kan være hensiktsmessig å snakke med, både om praktiske og formelle spørsmål. Slik kontakt inngår i Arbeidsgruppens rapporter til styret i HiS1, slik at styret er godt informert om kontakt ut over eget styre.

God kommunikasjon innebærer å informere tidlig og regelmessig ihht planene for arbeidet. Åpenhet og dialog er en forutsetning for en vellykket prosess.

Gruppen leverer første statusrapport for arbeidet i oktober/november 2025.

Gruppen er bedt om å levere sin rapport i god tid før Generalforsamlingen 2026.

Styrets oppfølging:  
Styret sørger for at Arbeidsgruppen informeres om alle relevante forhold som kan påvirke gruppens arbeid.

Styret legger til rette for at arbeidsgruppen kan gjennomføre prosessen i hht framdriftsplanen, dvs fatte nødvendig vedtak, sikre at gruppen får tilgang til å gi informasjon og at styret selv tar initiativ til gode rammer for arbeidet.

2 INNHENTING AV GRUNNLAGSINFORMASJON:

En sammenslåing av borettslag berører en lang rekke områder:

Juridiske forhold  
Økonomiske konsekvenser  
Eierskap og heftelser  
Organisatoriske endringer  
Kommunale krav  
Andre forhold  
Disse forholdende er kompliserte og krever kompetanse.

3 PROSESS:

A) Gruppen har hatt en rekke møter der vi har innhentet informasjon om følgende:

Informasjon om hvilke formelle forhold som berøres av en evt sammenslåing  
Informasjon om kulturelle og sosiale forhold som påvirker forhold i borettslag, uavhengig av sammenslåing eller ikke.  
Informasjon om hva som er viktig for at en prosess med sammenslåing av borettslag skal bli vellykket.  
Eksempel på vellykket sammenslåing av borettslag er "Konfektfabrikken" i Oslo der styreleder bl.a. skriver:

«Alle styrene var med på dette, vi hadde et godt samarbeid mellom styrene der det ble gjort felles innkjøp av renhold, service, tekniske anlegg osv. Da reklamasjonstiden var ute for de ulike byggetrinnene/sameiene, var det bare tull å ha 4 styrer med kostnadene for forretningsfører. Det var mye lettere å få 5 dedikerte styremedlemmer enn 4 styrer der de fleste var litt motvillige.

De største utfordringene var nok at dette var nybrottsarbeid, vi brukte advokatfirma til selve sammenslåingen.....»  
Sameiet er, som reportasjen sier, mer sammensveiset og folk er stort sett veldig fornøyde». (reportasjen viser til «Sammenslåing av sameier kan gi fordeler og lavere kostnader i OBOS).  
Til info har vi for 3. år på rad beholdt fellesutgiftene uendret, selv etter økte kostnader til kommunale avgifter energi osv. Dette er nok ett resultat av sammenslåingen.»  
Eksempel på mislykket sammenslåing av borettslag (ikke funnet noen eksempel)  
Råd for overordnede mål for et borettslag der det er godt å bo. (presentert for styrene på møtet i august 2025).



B) Alle dokumenter knyttet til prosesser rundt sammenslåing peker på følgende forutsetninger:

God kommunikasjon  
Juridisk rådgiving  
Felles mål  
God økonomiske planlegging  
Støtte ordninger av ulik karakter  
Tidsplan og involvering av eksperter og berørte parter.  
En del av disse forutsetningen blir også brukt som eksempel på områder styrene bør jobbe med for at hvert borettslag – uavhengig av sammenslåing eller ikke – skal være et godt sted å bo for beboerne.

C) Arbeidsgruppen har kontaktet:

Huseierens Landsforbund  
BATE  
Styreleder i Borettslaget «Konfektfabrikken» i Oslo som gjennomførte en vellykket sammenslåing.  
Styreleder i Søstrene Hinna  
Arbeidsgruppen har hatt ett felles møte mellom styrene i HiS1, HiS2, Sameiestyret den 26. august 2025.

D) Gruppen har undersøkt ulike dokumenter som berører forhold om sammenslåing av borettslag. Under følger eksempler:

Borettslagsloven  
Lov om eierseksjoner  
Nye regler om sammenslåing av eierseksjonssameiet  
Plan og bygningsloven  
Tinglysningsloven  
Advokat.no  
Mm.

E) Gruppen har utarbeidet:

Informasjonsplan (presentert på møte med styrene i august 2025)  
Powerpointpresentasjon til felles møte med styrene i HiS1 og HiS2 og Sameiestyret  
Forslag til overordnet målformulering for et felles borettslag/eventuelt til bruk for begge borettslag uten at disse er slått sammen (presentert på møtet med styrene i august 2025)

4 KONKLUSJON FRA ARBEIDSGRUPPEN:

Medlemmene i Arbeidsgruppen hadde i utgangspunktet ikke noe fastlåst syn på hvorvidt en sammenslåing var fordelaktig eller til ulempe for HiS1 og HiS2. Vi deltok i arbeidet fordi vi gjerne ville bidra til et bedre kunnskapsgrunnlag.

Vi var også klar over at Generalforsamlingen i HiS1 bare har mandat til å utrede noe for eget borettslaget. HiS2 vurderer uavhengig av HiS1 hva de mener er hensiktsmessig. Arbeidsgruppen har bare hatt som mandat å gi en vurdering til egen generalforsamling.

Som det framgår over berører sammenslåinger av borettslag store og kompliserte områder som Arbeidsgruppen ikke har kompetanse til å gå inn i. Vi vurderte derfor at Arbeidsgruppen kan komme med forslag som kan være tjenlig både for et evt. sammenslått borettslag, eller for to selvstendige borettslag som har felles interesse av å bevare felleskapet, både fysisk og kulturelt og som ønsker å være et godt sted for alle.

Ut fra informasjon vi har innhentet vil ikke størrelsen på et eventuelt sammenslått borettslag av HiS1 og HiS2 være for stort. Den vellykkede sammenslåingen av «Konfektfabrikken» i Oslo resulterte i et større borettslag enn en eventuell sammenslåing av HiS1 og HiS2.

Arbeidsgruppen har oppfattet at holdningen til en eventuell sammenslåing av borettslagene er svært forbeholden i begge styrene. Vi har derfor valgt i ikke legge mer arbeid i oppgaven enn å kartlegge mest mulig ut fra vår kompetanse og forutsetninger.

Turid Myhra, Ståle Gulbrandsen, Wenche Elin Espeland

**Forslag til vedtak:** **A)** Arbeidsgruppen ser flere fordeler enn ulemper ved en eventuell sammenslåing, men ser at våre borettslag har ulik situasjon vedrørende lån og økonomi som følge av ulik tid for ferdigstillelse. Dette er en viktig forutsetning for rett tidspunkt for en eventuell sammenslåing.

**Forslag til vedtak A:**  
Styret igangsetter en eventuell prosess med sammenslåing av borettslagene etter at femårsperioden for begge borettslagene er avsluttet.

**B)** All informasjon og råd om utvikling av gode bomiljøer legger vekt på «Felles overordnet målformulering « . Vi har et godt samarbeid på tvers av borettslagene og utvikler felleskapet på en positiv måte i dag. Dette er ikke en selvfølge når vi ikke har felles vedtatte rammer. Godt samarbeid uten felles vedtatte rammer kan bli personavhengig. Det er en svakhet.

**Forslag til vedtak B:**  
Styret samarbeider med styret i HiS2 om «Felles overordnet målformulering» for begge borettslagene, helt uavhengig av diskusjonen om sammenslåing.

**C)** God kommunikasjon er en forutsetning i alle sammenhenger. Vi har sjekket praksis i andre borettslag, for eksempel i Søstrene Hinna (som også har Heime). Der har de en annen praksis for informasjon enn i HiS1. (og så vidt vi forstår også i HiS2).

I Søstrene Hinna sender styreleder ut informasjon til alle om saker som har vært til behandling i styremøtet og relevant informasjon om behandlingen etter hvert møte (konfidensielle saker er selvfølgelig unntatt). Han sender også med saker fra styret for fellesarealet hvis det har vært aktuelle saker å informere om fra dette styret. Styreleder sender informasjon og svarer på informasjon om generelle saker til alle. Individuelle spørsmål som gjelder noen få/enkeltpersoner svares individuelt. Det svares også individuelt når enkeltpersoner henvender seg direkte til styret/ styreleder.

Arbeidsgruppen mener en slik praksis sikrer transparens, god og lik informasjon til alle samtidig og svekker grunnlag for spekulasjoner og usikkerhet.

**Forslag til vedtak C:**  
Styret endrer informasjonspraksis i samsvar med rutinene i Søstrene Hinna.

**Styrets innstilling:** Styret takker arbeidsgruppen for arbeidet med utredningen om forslag til sammenslåing av His1 og 2.

Styret sier seg enig i forslag til vedtak på punktene A og B, men mener forslag til vedtak på C ligger utenfor gruppens mandat, og vil derfor ikke støtte dette. Det nye styret vil behandle hvilken informasjonsstrategi det vil legge seg på.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

Svein Jarle Alnes ønsker å gå av som styreleder etter ett år.

Valgkomitèens innstilling: Turid Myhra foreslås som styreleder for ett år.

**Forslag til vedtak:** Turid Myhra velges som styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Ett styremedlem er på valg. Valgkomitèen foreslår i tillegg to ekstra kandidater slik at antall styremedlemmer utvides fra to til fire. Dette er innenfor vedtektenes bestemmelser.

Valgkomitèens innstilling: Inger Elise Danielsen, Wenche Elin Espeland og Zygimantas Andriekus velges som styremedlemmer for to år.

**Forslag til vedtak:** Inger Elise Danielsen, Wenche Elin Espeland og Zygimantas Andriekus velges som styremedlemmer for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomitèens innstilling: Valbjørg Gya og Marianne Steinkopf forslås som varamedlemmer for ett år.

**Forslag til vedtak:** Valbjørg Gya og Marianne Steinkopf velges som varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomitèen ønsker å fortsette og styret støtter dette.

**Forslag til vedtak:** Som valgkomité gjenvelges: Ståle Guldbrandsen, Kari Morset og Ingve Abrahamsen

436 Husene i Skogen 1 borettslag

|                                            | Note     | Regnskap 2025    | Regnskap 2024    | Budsjett 2026     |
|--------------------------------------------|----------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |          |                  |                  |                   |
| Innbetalt felleskostnader                  |          | 2 232 180        | 2 232 180        | 2 419 228         |
| Innbetalt til felles lån - renter          |          | 3 222 936        | 3 961 986        | 0                 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm |          | 313 038          | 305 388          | 324 000           |
| Lading el-bil                              |          | 49 634           | 53 873           | 50 000            |
| <b>Sum inntekter</b>                       |          | <b>5 817 788</b> | <b>6 553 427</b> | <b>2 793 228</b>  |
| <b>Kostnader</b>                           |          |                  |                  |                   |
| Styrehonorar, lønn etc.                    | 1        | 102 690          | 102 690          | 102 690           |
| Forretningsførerhonorar                    |          | 116 616          | 110 856          | 122 000           |
| Tilleggstjenester forretningsfører         |          | 84 950           | 73 888           | 82 900            |
| Revisjonshonorar                           | 2        | 10 469           | 18 211           | 15 000            |
| Vaktmestertjenester                        |          | 119 549          | 113 640          | 125 000           |
| Drift og vedlikehold                       | 3        | 621 275          | 997 310          | 1 007 000         |
| TV og/eller internett                      |          | 317 637          | 305 388          | 335 000           |
| Renovering                                 |          | 0                | 0                | 1 550 000         |
| Forsikringer                               |          | 246 736          | 231 680          | 260 672           |
| Kommunale avgifter                         |          | 419 427          | 413 282          | 480 000           |
| Energi/strøm                               |          | 128 861          | 118 811          | 120 000           |
| Administrasjonskostnader                   | 4        | -191 082         | 11 990           | 16 200            |
| <b>Sum kostnader</b>                       |          | <b>1 977 128</b> | <b>2 497 746</b> | <b>4 216 462</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                      |          | <b>3 840 660</b> | <b>4 055 680</b> | <b>-1 423 234</b> |
| <b>Finansielle poster</b>                  |          |                  |                  |                   |
| Renteinntekter                             |          | 42 319           | 38 947           | 30 000            |
| Rentekostnader                             |          | 3 184 646        | 3 963 713        | 58 500            |
| <b>Netto finanskostnader</b>               |          | <b>3 142 327</b> | <b>3 924 765</b> | <b>28 500</b>     |
| <b>Resultat</b>                            | <b>5</b> | <b>698 333</b>   | <b>130 915</b>   | <b>-1 451 734</b> |

Arsregnskap



| 436 Husene i Skogen 1 borettslag |      |                    |                    |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
|                                  | Note | Regnskap<br>2025   | Regnskap<br>2024   |
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 6    | 238 885 000        | 238 885 000        |
| Andre driftsmidler               | 6    | 201 910            | 0                  |
| Finansielle anleggsmidler        |      |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>239 086 910</b> | <b>238 885 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| Fordringer                       |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader        |      | 162 786            | 98 347             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 59 404             | 54 062             |
| Forskuddsbetalt strøm            |      | 78 586             | 93 840             |
| Andre fordringer                 |      | 50 166             | 30 657             |
| Bankinnskudd og kontanter        |      |                    |                    |
| Innestående på driftskonto       |      | 1 176 732          | 826 147            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 527 674</b>   | <b>1 103 053</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>240 614 584</b> | <b>239 988 053</b> |

Balanse 2025

| 436 Husene i Skogen 1 borettslag    |          |                    |                    |
|-------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
|                                     | Note     | Regnskap<br>2025   | Regnskap<br>2024   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |          |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                  |          |                    |                    |
| Innskutt andelskapital              |          | 255 000            | 255 000            |
| Opptjent egenkapital                |          | 1 117 115          | 418 782            |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>7</b> | <b>1 372 115</b>   | <b>673 782</b>     |
| <b>Gjeld</b>                        |          |                    |                    |
| Avsetninger og forpliktelser        |          |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                    |          |                    |                    |
| Pant- og gjeldsbrev lån             | 8        | 56 616 500         | 59 159 000         |
| IN ordning(individuell nedbetaling) | 8        | 122 547 250        | 120 004 750        |
| Borettsinnskudd                     |          | 59 721 250         | 59 721 250         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |          | <b>238 885 000</b> | <b>238 885 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |          |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnader     |          | 12 616             | 34 682             |
| Innbetalt strøm                     |          | 46 200             | 46 129             |
| Leverandørgjeld                     |          | 212 838            | 231 836            |
| Påløpne renter                      |          | 31 015             | 38 059             |
| Annen kortsiktig gjeld              |          | 54 800             | 78 564             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |          | <b>357 469</b>     | <b>429 271</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                    |          | <b>239 242 469</b> | <b>239 314 271</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          | <b>240 614 584</b> | <b>239 988 053</b> |

Stavanger 31.12.25  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Svein Jarle Aines  
Styreleder

Marianne Gausel Ravnoy  
Styremedlem

Arnfinn Eriksen  
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 436 Husene i Skogen 1 borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.  
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.  
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.  
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.  
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.  
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler  
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger  
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld  
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.  
Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter  
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.  
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.  
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:  
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.  
B. Endring i disponible midler  
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                       | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar          | 90 000           | 90 000           |
| Arbeidsgiveravgift    | 12 690           | 12 690           |
| Sum personalkostnader | 102 690          | 102 690          |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 436 Husene i Skogen 1 borettslag

Noter 436 Husene i Skogen 1 borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

|                                                   | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6360 Renhold                                      | 81 353           | 72 211           |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger          | 107 374          | 315 755          |
| 6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening | 122 400          | 122 400          |
| 6630 Vedlikehold uteområde                        | 22 570           | 19 970           |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet              | 3 693            | 850              |
| 6780 Drifts- og serviceavtaler                    | 282 933          | 464 905          |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon                    | 952              | 1 219            |
| Sum                                               | 621 275          | 997 310          |

Note 4 - Administrasjonskostnader

Deres andel Sameiet Husene i skogen

Note 5 - Disponible midler

|                           | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER</b>  |                  |                  |
| Resultat                  | 698 333          | 130 915          |
| Andre finansielle innbet. | -201 910         | 0                |
| Endring disponible midler | 496 423          | 130 915          |
| Omløpsmidler              | 1 527 674        | 1 103 053        |
| Kortsiktig gjeld          | 357 469          | 429 271          |
| Disponible midler         | 1 170 205        | 673 782          |

Noter 436 Husene i Skogen 1 borettslag



Noter 436 Husene i Skogen 1 borettslag

Note 6 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygninger/tomt |
|--------------------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 238 885 000    |
| Årets tilgang :                      | 0              |
| Årets avgang :                       | 0              |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 238 885 000    |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0              |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 238 885 000    |
| Anskaffelsesår :                     | 2021           |
| Antatt levetid i år :                |                |

Andel formue i Sameiet Husene i Skogen er bokført som eiendel med verdi kr 201 910.

Note 7 - Egenkapital

|                 | Regnskap<br>31.12.25 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.24 |
|-----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Andelskapital   | 255 000              | 0              | 255 000              |
| Egenkapital     | 1 117 115            | 698 333        | 418 782              |
| Sum Egenkapital | 1 372 115            | 698 333        | 673 782              |

Noter 436 Husene i Skogen 1 borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Kreditor:                          | Dnb Bank ASA         |
| Lånenummer:                        | 16364641811          |
| Lånetype:                          | Annuitet             |
| Opptaksår:                         | 2021                 |
| Rentesats:                         | 4.99 %               |
| Betingelser:                       | ref rådgiver (Ruben) |
| Beregnet innfridd:                 | 30.09.2051           |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 179 163 750          |
| Lånesaldo 01.01:                   | 59 159 000           |
| Avdrag i perioden:                 | 2 542 500            |
| Lånesaldo 31.12:                   | 56 616 500           |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 52 776 118           |
| Andelssaldo 01.01:                 | 120 004 750          |
| Innbetalt IN i perioden:           | 2 542 500            |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                    |
| Andelssaldo 31.12:                 | 122 547 250          |
| Sum pantegjeld for lån:            | 179 163 750          |

PANTSTILLELSE  
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 238 885 000 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr. 239 086 910

Resultat og balanse med noter for Husene i Skogen 1 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husene i Skogen 1 borettslag

|             |                                |            |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder  | Svein Jarle Alnes (sign.)      | 09.04.2026 |
| Styremedlem | Arnfinn Eriksen (sign.)        | 09.04.2026 |
| Styremedlem | Marianne Gausel Ravnøy (sign.) | 09.04.2026 |



KPMG AS  
Forusparken 2  
P.O. Box 57  
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Husene i Skogen 1 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husene i Skogen 1 borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |
|---------|--------------|
| Oslo    | Kristiansand |
| Arendal | Stavanger    |
| Bergen  | Trondheim    |
| Drammen | Tynset       |
| Hamar   |              |

Penneo Dokumentnøkkel: BWRKX-Z9HBT-YO66R-JOLJJ-XXJ7D-2CGEI





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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."

**Monica Roth Rosnes**  
**Statsautorisert revisor**  
På vegne av: KPMG AS  
Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508  
IP: 80.232.xxx.xxx  
2026-04-10 11:42:38 UTC

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

**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 Husene i Skogen 1 borettslag

Husene i Skogen 1 borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 51 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 825315322.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Svein Jarle Alnes  
Styremedlem, Arnfinn Eriksen  
Styremedlem, Marianne Gausel Ravnøy  
Varamedlem, Valbjørg Gya  
Varamedlem, Zygmantas Andriekus

### Styrets arbeid i perioden

#### Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 104 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Styret har sammen med His2 og sameiet bidratt i prosessen rundt ferdigstilling av uteområdene våre.

- I perioden har det blitt installert automatiske varmtvanns- og energimålere.

- Styret har undersøkt hvilket vedlikeholdsbehov vi har, vesentlig maling, men har støtt på store utfordringer både mht. dokumentasjon på tidligere arbeider, feilmontering av deler av kledningen og bruk av annen type og mindreverdig hovedkledning enn kontraktsfestet. Dette har medført at styret har besluttet å utsette vedlikeholdet til vi har oversikt over hva vi kommer fram til i forhandlingene med utbygger.

- Styret har i perioden arbeidet med å få gjennomslag for reklamasjoner mot Ineo

De viktigste sakene er:

- **Tetting av lekkasjer i himlinger i 23 og 25:** Faber har hatt en ansatt som har gjennomgått og tettet lekkasjene. I tillegg er det foretatt reparasjoner på selve hellegangene.

- **Fjerning av mugglukt i bodene under 27** (i prosess):

Problemstillingen er tatt opp med DNF. Det kan virke som utfordringene er størst om sommeren. Pr. i dag har vi ikke hatt tilgang til egen drifts instruks for ventilasjonen til bodene. Men DNF hevder at for stor lufttilgang om sommeren, bare medfører at vi trekker større mengde fuktig luft inn i bodene. Denne kan lett medføre kondensering mot utvendig vegg. Det er det vi antar har skjedd. Vi ser også at enkelte boder stenger gitter i bunn eller topp. Dette bidrar til redusert sirkulasjon. Vi vil sammen med DNF korrigere ventilene i bodene mot yttervegg slik at de vender nedover for å se om dette hjelper.. Vi minner om at bodene heller ikke er egnet til oppbevaring av klær, bøker og annet som trekker til seg fuktighet.

Vi har etter råd fra DNF gått til anskaffelse av 1 avfukter plassert i seksjonen under hus 27, for å sjekke om dette vil løse utfordringene vi har hatt i de innerste bodene.

DNF utarbeider nå egen driftsinstruks for ventilasjon bod. I tillegg vil det bli installert to termometre, foran og bak varmeelement til bodene, for å bedre kontroll av hvordan denne bidrar.

- **Oppsprekking av massivtre** (avvist, men ikke godtatt).

Vi har ikke lyktes i å påvise en gjeldende standard for sprekker i massivtre. Det er likevel praksis i slike saker at sprekker som reklamasjon vurderes i det enkelte tilfelle ut fra størrelse, omfang og synlighet/plassering.

- **Lyd mellom leiligheter** (lydmåling i 25 på gang): Dersom lydmålingene viser resultater som ligger over normen vil vi kreve dekning av kostnader fra utbygger og iverksetting av lydreduserende tiltak.

- **Dokumentasjon av malingsarbeider** (i prosess).

- **Ferdigstille all fdv-dokumentasjon for borettslaget** (i prosess)

- **Ferdigstilling av arbeider ved varmepumpene** (i prosess): Her er det lovet gitter foran pumpene og sterkere varmekabler under pumpene for å fjerne isdannelse.

- **Ventilasjon:** DNF gjennomførte en full gjennomgang av samtlige ventilasjonsrister i begge borettslagene. Det ble sjekket og rettet opp for at det ikke forelå løsninger med en utenforliggende rist utpå en allerede innvendig rist. En slik løsning ville medført et betydelig merarbeid ved vedlikehold. I svalgangen er det noen utkast fra ventilasjonen som går i himlingen. Her er det satt brannspjeld i alle disse.

- **Serviceavtaler tak:** Det har vært forsøkt å inngå en serviceavtale for kontroll av sluker på "Blue roof" tak med Sandnes Tak. Det har vært dårlig respons og vi har derfor besluttet å gå ut på ny forespørsel. Serviceavtale om vedlikehold av sedumtak er inngått tidligere.

- **Energisentralen:** I år har både HIS1 og HIS2 klart seg betydelig bedre gjennom kuldeperioden, enn tidligere. Generelt har det være få anmerkninger på for lav temperatur i leilighetene. Vi har ukentlig hatt avlesning på i overkant av 10 termometre. Dette er gjort for å kartlegge unormale hendelser, og at vi således skulle kunne isolere ut eventuell feil. Det er ikke gjort noen unormale observasjoner.

Distribusjonen av varmt vann har vært jevn og bra fordelt, med unntak i de øverste leilighetene. Disse har vi derfor fulgt opp spesielt. Vi har lenge påpekt over for DNF at sirkulasjonspumpene i teknisk rom har vært underdimensjonert for å få varmtvannet til å flyte jevnt på toppen. DNF har nå akseptert dette, og sirkulasjonspumpene i teknisk rom på HIS1 og HIS2 vil nå byttes.

Lyse har nå installert alle målerne som er nødvendige i forhold til automatisert avregning. Vi har mottatt noen henvendelser vedr. kostnadene som belastes den enkelte beboer. Borettslaget får bortfall av sine kostnader på avtalen med Lyse om avregning og fakturering fra og med 2027. I tillegg har de målerne som er plassert i skapet en begrenset levetid, slik at det løper en «kostnad» også for disse. Tar man hensyn til dette, vil kostnaden sett i forhold til den enkelte beboer bli relativt lav. Man skal heller ikke glemme at den enkelte beboer nå får en betydelig bedre mulighet til å styre sin egen energikostnad, og på den måten få bedre muligheter til besparelser.

- **Utbedring inngang hus 25:** Vi reklamerte etter asfaltering på vannansamling ved hellene utenfor hus 25. Dette førte til en utbedring som fjernet vannet, men etterlot et slett inntrykk. Dette er det reklamert på igjen, og det har blitt lovet en utbedring av utbedringen.

- **Kjellerrom med malingsflekker etc.:** Vi har blitt lovet en gjennomgang og utbedring av finishen på golvene i kjellerrommene våre (sykkelboder og mellomganger).



- **Slitte og avflassende trappemarkeringer:** Det er blitt lovet en gjennomgang og utbedring av trappemarkeringene våre.

- **Brannkonseptet «as built»:** Brannkon har gjennomgått dette på nytt, og justert det iht «as built». Samsvarserklæring er mottatt.

- **Montering av utvendige kraner:** DNF har montert utvendige kraner ved alle utganger.

**Nord hovedkledning og feilmontering:** Den grå fasadekledningen vi har, er kledning Nord fra Bergene Holm. I følge avtaler med den enkelte beboer skal kledningen være av type Superwood. Superwood er en gjennomimpregnert kledning, mens Nord kun er impregnert 1-3 mm inn i kledningen. Ved å gjøre denne endringen har utbygger påført begge borettslagene en betydelig merkostnad for vedlikehold, samt et betydelig mer krevende regime for oppfølging, kontroll og vedlikehold. HIS1 og HIS2 bearbeider dette sammen. Det er innhentet teknisk rapport, og etablert kontakt med jurist.

**Arrangementster:**

Det ble avholdt et beboermøte 15.10.25 med informasjon og mulighet for spørsmål. I etterkant ble det sendt ut et fylldig referat.

Det har også vært avholdt brannvernkurs i samarbeid med His2.

**HMS-arbeid:**

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt sløkkeutstyr.

Styret har i samarbeid med His2 lagt til rette for deltakelse i brannvernkurs lokalt, samt opplæring i bruk av branntrykklene.

Det har blitt utarbeidet og opphengt ny branninstruks i alle heisene og ved branntavlen.

Styret er i gang med å etablere systemet Bevar HMS for å sikre et systematisk og strukturert arbeid med HMS i borettslaget.

## Informasjon fra styret i Sameiet Husene i skogen

Sameiet Husene i skogen ligger i Stavanger kommune. Boligselskapets organisasjonsnummer er 930960691.  
Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret  
Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Johanne Torbjørg Brendehaug  
Styremedlem, Geir Børre Dahle  
Styremedlem, Valbjørg Gya  
Styremedlem, Marianne Gausel Ravnøy

## Styrets arbeid i perioden

Styremøter:  
I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 58 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

**HMS-arbeid:**

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i Fellesbygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt sløkkeutstyr.

Sameiet har ansvar for Felleshus, gjestehybler, gjesteparkering, drivhus, leiebil, utleiesykler og fellesområdet mellom HIS 1 og 2. I tillegg har styret ansvar for aktiviteter i Felleshuset, dugnader, avtale med Heime, Elite vindusvask og Bate (vaktmester og gartner).

### Gjennomføring av arrangementer i regi av Sameiet:

Totalt har vi et svært aktivt miljø og mange engasjerte beboere som deltar både i forbindelse med utleie, forberedelse og rydding etter arrangement, drift av drivhus, felleshus, hybler, div. dugnad og mye mer. Vi hadde en stor dugnad i fjor vår med ca 50 deltagere. Helt fantastisk at så mange ble med og vi fikk gjort svært mye. Og kjekt var det. Involvering, ansvar og kjekke aktiviteter gjør at vi blir kjent med hverandre. Vi bygger et sosialt miljø og et aktivt og svært bra bofellesskap. Det har vært svært mange arrangement også i 2025 (ca 80 stk) i Felleshuset, de fleste i regi av sameiet. Men beboere har også vært aktive i form av å ta initiativ til for eksempel sportsarrangement, kaffetreff, påske- og julefrokoster, strikkeklubb mm.

Takk for flott engasjerent og arbeid som dere legger ned til beste for fellesskapet. Drivhuset har vært fint beplantet med bla tomater, kiwi, agurk, lime, druer og blomster. Vi fikk også satt opp to blomsterkasser utenfor drivhuset for å få en enda koseligere og lunere ute plass. Vi har kjøpt stoler til å ha utenfor Drivhuset. Drivhuset er åpent for bruk av alle og ligger ikke inne i booking systemet. Dette for å bidra til å skape en aktiv og uformell møteplass for beboerne. Det brukes relativt mye i sommer halvåret.

### Utleie av sykler og bil:

Syklene har gått konkurs. Vi fikk en ny ordning for utleie som var relativt dyr, men hadde ingen

ordning for vedlikehold. Nå har vi kvittet oss med syklene, og planlegger å få på plass en avtale med Kolumbus som erstatning for de syklene vi hadde.

El-bilen ble ødelagt, og vi har derfor kjøpt ny bil. Den har noe lengre rekkevidde og er en nyere og bedre bil. Vi håper den blir mye brukt.

**Oppretting av avvik på uteområdet:**

Som tidligere orientert om, fikk vi til slutt aksept for de fleste av våre reklamasjoner når det gjelder uteområdene. I løpet av sommeren ble parkeringsplassen oppgradert til dekke av betongarmert grus. Hoved gangveiene, som ifølge reguleringsplanen skal ha universell utforming, ble asfaltert. Regnbed ble omgjort fra steinhaul til bed, bom ble plassert, trapper ned til sandkasse justert og inngangene til hver enkel blokk fikk dekke med kombinert asfalt og heller.

Det gjenstår fremdeles arbeid med å rense kant mellom asfalt og gress, og få denne beplantet. Dette skal gjøres nå i vår.

**Utleie av felleshus og gjenstehybler:**

Vi har god utleie av særlig gjestehyblene og også til dels Fellehuset. Inntektene fra dette og fra Heime brukes for å dekke utgifter (gartner, vaktmester, strøm, forsikring, div. driftsmidler, til å subsidiere aktiviteter etc).

**Gjesteparkeringen:**

Vi har fra tid til annen noe utfordringer med feilparkerte biler på gjesteparkeringen. Som tidligere informert skal denne være korttidsparkering for gjester til beboere i HiS 1 og 2. Den skal ikke brukes av andre. Beboere som leier ut egen leilighet kan ikke tilby leietakere å parkere på gjesteparkeringen. Det blir satt opp nytt skilt med tydeligere informasjon.

### Bilkjøring på området vårt:

Vi registrerer at noen dessverre kjører for fort inn/ut av garasjene. Dette gjelder og i garasjene. Vi oppfordrer alle til mer forsiktig ferdsel, dette for å unngå ulykker. Det er ikke tillatt med kjøring innen på fellesområdet, bortsett fra for utrykningskjøretøy. Det er mulig å få tillatelse til å kjøre inn ved flytting.

Økonomi:

Sameiet har stabil og grei økonomi. Vi forsøker å få et overskudd på ca 75.000 - 100.000 kr pr år for å bygge likviditet i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

Styrets planer fremover:

Vi har fokus på å få utført gjenstående avvik: feil panel (reklamasjon er sendt), kant avslutning asfalt stier (er lovet til våren).  
Få på plass fremtidig løsning for syklene.

HMS arbeid:

Vi skal videreføre arbeidet med HMS i samarbeid med HiS 1 og 2.  
Videreføre det gode arbeidet med arrangementer, drivhuset og dugnader.

Forsikringsavtale

Sameiet Husene i skogen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004540845.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen for Sameiet Husene i skogen er godkjent av styret 23.03.2026

Styrets planer fremover. Husene i skogen 1 borettslag

Styret vil prioritere arbeidet med reklamasjoner på avvik overfor Ineo.

I tillegg vil arbeidet med å etablere en plan for vedlikehold være viktig.

HMS-arbeidet vil bli videreført gjennom å utvikle systemet Bevar HMS.

Forsikringsavtale for Husene i skogen 1 borettslag

Husene i Skogen 1 borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003588538.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.



**Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Sameiet Husene i skogen



Innkalling til årsmøte 2026

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Husene i skogen.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**

De to sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styret i His1 og His2 borettslag representerer andelseierne i årsmøtet tilsvarende antall andeler. His1, 51 andeler. His2 45 andeler.

**Tirsdag 28.04.2026, kl. 19:30**

Felleshuset

**Saksliste**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
  - 5.1 Valg av styreleder for ett år
  - 5.2 Valg av styremedlem for ett år
  - 5.3 Valg av valgkomité
  - 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sameiet Husene i skogen



2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Årsmelding er sendt begge styrene, ev. kommentarer og spørsmål gjennomgås i møtet

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Foreslår uendret godtgjørelse.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20 000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for ett år

Johanne Brendehaug fortsetter som styreleder ett år til.  
Hun er valgt som styremedlem for ett år til i His2.

**Forslag til vedtak:** Johanne Brendehaug (His2) velges som leder for ett år

5.2 Valg av styremedlem for ett år

Valbjørg Gya fortsetter som styremedlem ett år til.

Geir-Børre Dahle fortsetter som styremedlem ett år til

His2 velger siste styremedlem

**Forslag til vedtak:** Valbjørg Gya (His1) fortsetter som styremedlem ett år til.

Geir-Børre Dahle (His2) fortsetter som styremedlem ett år til

His2 velger siste styremedlem

5.3 Valg av valgkomité

**Forslag til vedtak:** Styret i HiS 1 og HiS2 er valgkomite

|                                    | Note     | Regnskap 2025  | Regnskap 2024  | Budsjett 2026  |
|------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Inntekter</b>                   |          |                |                |                |
| Innbetalt felleskostnader          |          | 230 400        | 230 400        | 230 400        |
| Leieinntekt lokaler                |          | 167 601        | 134 057        | 150 000        |
| Tillegg felleskostnader            |          | 288 000        | 288 000        | 288 000        |
| Andre driftsinntekter              |          | 0              | 223 063        | 0              |
| Lading el-bil                      |          | 3 907          | 0              | 1 200          |
| <b>Sum inntekter</b>               |          | <b>689 908</b> | <b>875 520</b> | <b>669 600</b> |
| <b>Kostnader</b>                   |          |                |                |                |
| Styrehonorar, lønn etc.            | 1        | 22 820         | 22 820         | 22 820         |
| Forretningsførerhonorar            |          | 23 015         | 21 876         | 24 000         |
| Tilleggstjenester forretningsfører |          | 0              | 176            | 2 000          |
| Revisjonshonorar                   | 2        | 9 091          | 16 521         | 9 000          |
| Vaktmestertjenester                |          | 53 791         | 51 670         | 56 000         |
| Drift og vedlikehold               | 3        | 387 827        | 534 708        | 321 400        |
| TV og/eller internett              |          | 0              | 0              | 6 500          |
| Forsikringer                       |          | 22 014         | 20 612         | 27 800         |
| Energi/strøm                       |          | 40 115         | 37 893         | 40 000         |
| Administrasjonskostnader           |          | 83 321         | 81 946         | 63 000         |
| <b>Sum kostnader</b>               |          | <b>641 995</b> | <b>788 222</b> | <b>572 520</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              |          | <b>47 913</b>  | <b>87 299</b>  | <b>97 080</b>  |
| <b>Finansielle poster</b>          |          |                |                |                |
| Renteinntekter                     |          | 15 560         | 16 380         | 14 000         |
| Kundeutbytte                       |          | 784            | 594            | 0              |
| <b>Netto finanskostnader</b>       |          | <b>-16 344</b> | <b>-16 974</b> | <b>-14 000</b> |
| <b>Resultat</b>                    | <b>4</b> | <b>64 258</b>  | <b>104 272</b> | <b>111 080</b> |

|                            | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Finansielle anleggsmidler  |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>        |      |                  |                  |
| Fordringer                 |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader  |      | 0                | 19 063           |
| Forskuddsbetalte kostnader |      | 29 679           | 17 280           |
| Bankinnskudd og kontanter  |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto |      | 447 990          | 373 847          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    |      | <b>477 669</b>   | <b>410 190</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |      | <b>477 669</b>   | <b>410 190</b>   |

|                                 | Note     | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |          | 444 322          | 380 064          |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>5</b> | <b>444 322</b>   | <b>380 064</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser    |          |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                |          |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |          | 23 347           | 24 582           |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 10 000           | 5 543            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>33 347</b>    | <b>30 126</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>33 347</b>    | <b>30 126</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>477 669</b>   | <b>410 190</b>   |

Stavanger 31.12.25  
Bate boligbyggelag  
  
Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

|                                           |                                       |                                 |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Johanne Torbjørg Brendehaug<br>Styreleder | Marianne Gausel Ravnøy<br>Styremedlem | Geir Børre Dahle<br>Styremedlem |
| Valbjørg Gya<br>Styremedlem               |                                       |                                 |



Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.  
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.  
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.  
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.  
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter  
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital  
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.  
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:  
A.   Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.  
B.   Endring i arbeidskapital.  
C.   Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                       | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar          | 20 000           | 20 000           |
| Arbeidsgiveravgift    | 2 820            | 2 820            |
| Sum personalkostnader | 22 820           | 22 820           |

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

|                                          | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6360 Renhold                             | 18 674           | 6 284            |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 38 541           | 0                |
| 6610 Driftskostnader bildeling           | 12 143           | 21 283           |
| 6630 Vedlikehold uteområde               | 59 788           | 18 873           |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 52 682           | 38 719           |
| 6780 Drifts- og serviceavtaler           | 200 000          | 449 550          |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon           | 6 000            | 0                |
| Sum                                      | 387 827          | 534 708          |

Note 4 - Arbeidskapital

|                        | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>ARBEIDSKAPITAL</b>  |                  |                  |
| Resultat               | 64 258           | 104 272          |
| Endring arbeidskapital | 64 258           | 104 272          |
| Omløpsmidler           | 477 669          | 410 190          |
| Kortsiktig gjeld       | 33 347           | 30 126           |
| Arbeidskapital         | 444 322          | 380 064          |

Note 5 - Egenkapital

|                       | Regnskap<br>31.12.25 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.24 |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Sameiekapital, næring | 444 322              | 64 258         | 380 064              |
| Sum Egenkapital       | 444 322              | 64 258         | 380 064              |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Husene i skogen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For Sameiet Husene i skogen |                                     |            |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder                  | Johanne Torbjørg Brendehaug (sign.) | 29.03.2026 |
| Styremedlem                 | Geir Børre Dahle (sign.)            | 29.03.2026 |
| Styremedlem                 | Marianne Gausel Ravnøy (sign.)      | 25.03.2026 |
| Styremedlem                 | Valbjørg Gya (sign.)                | 26.03.2026 |





KPMG AS  
Forusparken 2  
P.O. Box 57  
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Husene i skogen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Husene i skogen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: WPVYG-KD7QO-96HWO-APENO-5F85V-SDYLK

Perneo Dokumentnøkkel: WPVYG-KD7QO-96HWO-APENO-5F85V-SDYLK

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

Stattdokumenterte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |
|---------|--------------|
| Oslo    | Kristiansund |
| Arendal | Stavanger    |
| Bergen  | Trondheim    |
| Drammen | Tyngst       |
| Hamar   |              |

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."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-31 08:08:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WPVYG-KD7QO-96HWO-APENO-5F85V-SDYLK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eutl.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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 Husene i skogen

Sameiet Husene i skogen ligger i Stavanger kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 930960691.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Johanne Torbjørg Brendehaug  
Styremedlem, Geir Børre Dahle  
Styremedlem, Valbjørg Gya  
Styremedlem, Marianne Gausel Ravnøy

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 58 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i Fellesbygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Sameiet har ansvar for Felleshus, gjestehybler, gjesteparkering, drivhus, leiebil, utleiesykler og fellesområdet mellom HiS 1 og 2. I tillegg har styret ansvar for aktiviteter i Felleshuset, dugnader, avtale med Heime, Elite vindusvask og Bate (vaktmester og gartner).

Gjennomføring av arrangementer i regi av Sameiet:

Totalt har vi et svært aktivt miljø og mange engasjerte beboere som deltar både i forbindelse med utleie, forberedelse og rydding etter arrangement, drift av drivhus, felleshus, hybler, div. dugnad og mye mer. Vi hadde en stor dugnad i fjor vår med ca 50 deltagere. Helt fantastisk at så mange ble med og vi fikk gjort svært mye. Og kjekt var det. Involvering, ansvar og kjekke aktiviteter gjør at vi blir kjent med hverandre. Vi bygger et sosialt miljø og et aktivt og svært bra bofellesskap. Det har vært svært mange arrangement også i 2025 (ca 80 stk) i Felleshuset, de fleste i regi av sameiet. Men beboere har også vært aktive i form av å ta initiativ til for eksempel sportsarrangement, kaffetreff, påske- og julefrokoster, strikkeklubb mm.

Takk for flott engasjement og arbeid som dere legger ned til beste for fellesskapet.

Drivhuset har vært fint beplantet med bla tomater, kiwi, agurk, lime, druer og blomster. Vi fikk også satt opp to blomsterkasser utenfor drivhuset for å få en enda koseligere og lunere ute plass. Vi har kjøpt stoler til å ha utenfor Drivhuset. Drivhuset er åpent for bruk av alle og ligger ikke inne i booking systemet. Dette for å bidra til å skape en aktiv og uformell møteplass for beboerne. Det brukes relativt mye i sommer halvåret.



**Utleie av sykler og bil:**

Syklene har vært lite brukt. De som hadde ansvar for booking og vedlikehold av syklene gikk konkurs. Vi fikk en ny ordning for utleie som var relativt dyr, men hadde ingen ordning for vedlikehold. Nå har vi kvittet oss med syklene, og planlegger å få på plass en avtale med Kolumbus som erstatning for de syklene vi hadde.

El-bilen ble ødelagt, og vi har derfor kjøpt ny bil. Den har noe lengre rekkevidde og er en nyere og bedre bil. Vi håper den blir mye brukt.

**Oppretting av avvik på uteområdet:**

Som tidligere orientert om, fikk vi til slutt aksept for de fleste av våre reklamasjoner når det gjelder uteområdene. I løpet av sommeren ble parkeringsplassen oppgradert til dekke av betongarmert grus. Hoved gangveiene, som ifølge reguleringsplanen skal ha universell utforming, ble asfaltert. Regnbed ble omgjort fra steinhaus til bed, bom ble plassert, trapper ned til sandkasse justert og inngangene til hver enkel blokk fikk dekke med kombinert asfalt og heller.

Det gjenstår fremdeles arbeid med å rense kant mellom asfalt og gress, og få denne beplantet. Dette skal gjøres nå i vår.

**Utleie av felleshus og gjestehybler:**

Vi har god utleie av særlig gjestehyblene og også til dels Felleshuset. Inntektene fra dette og fra Heime brukes for å dekke utgifter (gartner, vaktmester, strøm, forsikring, div. driftsmidler, til å subsidiere aktiviteter etc).

**Gjesteparkeringen:**

Vi har fra tid til annen noe utfordringer med feilparkerte biler på gjesteparkeringen. Som tidligere informert skal denne være korttidsparkering for gjester til beboere i HiS 1 og 2. Den skal ikke brukes av andre. Beboere som leier ut egen leilighet kan ikke tilby leietakere å parkere på gjesteparkeringen. Det blir satt opp nytt skilt med tydeligere informasjon.

**Bilkjøring på området vårt:**

Vi registrerer at noen dessverre kjører for fort inn/ut av garasjene. Dette gjelder og i garasjene. Vi oppfordrer alle til mer forsiktig ferdsel, dette for å unngå ulykker.

Det er ikke tillatt med kjøring innen på fellesområdet, bortsett fra for utrykningskjøretøy. Det er mulig å få tillatelse til å kjøre inn ved flytting.

**Økonomi:**

Sameiet har stabil og grei økonomi. Vi forsøker å få et overskudd på ca 75.000 - 100.000 kr pr år for å bygge likviditet i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

**Styrets planer fremover**

Vi har fokus på å få utført gjenstående avvik: feil panel (reklamasjon er sendt), kant avslutning asfalt stier (er lovet til våren).

Få på plass fremtidig løsning for syklene.

HMS arbeid:

Vi skal videreføre arbeidet med HMS i samarbeid med HiS 1 og 2.

Videreføre det gode arbeidet med arrangementer, drivhuset og dugnader.

**Forsikringsavtale**

Sameiet Husene i skogen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004540845.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(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.<br>/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 |
|------|------|



Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
bate.no



Ordensregler for Husene i skogen 1 borettslag

Sist oppdatert 02.05.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- 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.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, takoverbygg, innglassing balkong, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Det finnes egen container for mat/bioavfall samt en for glass, to for papir og to for restavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst/lukket. Lyset slukkes automatisk etter bruk i garasje og kjeller.

Det er tillatt å pynte på vegg utenfor inngangsdør. Private effekter så som sykler, barnevogn, fottøy og klær må ikke plasseres i felles gangareal eller nede i trapperommet. Det skal være et ryddig gangareal ved rømning ved eventuell brannalarm.

Det kan oppbevares blomsterurner eller lignende på gulvet utenfor inngangsdørene forutsatt at det ikke er til hinder for ferdsel. NB – all bruk av levende lys er forbudt i trappeoppgangen.

5. Garasje og parkering

Alle som bruker garasjeanlegget, må bidra til at anlegget ser ordentlig ut og benyttes på en sikker måte. Parkeringsplasser skal ikke brukes som lagringsplass over tid. Inkludert i forbudet inngår lagring av bildekk, skiboks og annet biltilbehør. Garasjen skal holdes ren. Parkeringsplassen gjelder kun for parkering av bil og motorsykel.

Biler må parkeres så langt inn som mulig for å unngå å redusere naboers manøvreringsform. Bilen må ikke stå parkert med tilhenger eller annet som bygger ut bilen. Det er forbudt med parkering utenfor oppmerkede plasser.

Lading av elektriske biler og motorsykler skal kun skje fra elektrisk utstyr som er godkjent for formålet. El-syklers batterier skal ikke lades i fellesarealer, men i leilighet/bod på brannsikkert underlag med utstyr godkjent for formålet. Leiesykler lades i fellesareal.

Garasjen er ikke et oppholdssted. Det er røyking forbudt i hele garasjen.

For andelseiere er brudd på ordensreglene for garasjen et brudd på husordensreglene og følges på samme måte. For de med leieavtale, er det et brudd på leiekontraktens bestemmelser.

6. Gjesteparkering

Andelshaver har ansvar for at deres gjester parkerer på gjesteparkering og at borettslagets regler for parkering overholdes. **Gjesteparkeringen skal IKKE brukes av beboere til parkering.** Det er ikke tillatt å parkere bobil, campingvogn, båt eller tilhenger her. Gjesteparkeringsplassen er merket med skilt. Her finns også en parkeringsplass for bevegelseshemmede som må respekteres.

Foran bygget langs med Valheimveien 27 er det lagt inn en parkeringsplass for utrykningskjøretøy. Denne skal være skiltet og skal ikke brukes under noen omstendighet som parkeringsplass for gjester og beboere. Dette for at brannvesenets stigebil må her fra ha tilgang til alle balkonger mot nord.

7. Sykkelparkering

Sykkelparkeringen inne i kjelleren skal kun benyttes av sykler som er i bruk regelmessig. Sykler som brukes lite eller er i ustand må flyttes og anbefales å oppbevare i bod. Skal sykkel tas med i heis, må den nøye rengjøres slik at sand og grus er borte for å unngå at dette skal falle ned i heisdørsporene.

Det er forbudt å parkere sykler ute på gjesteparkeringen og parkeringsplassen for bevegelseshemmede. Bruk oppsatte stativer som finnes ved gjesteparkering og ved kjellerinngangene.

8. Grilling

Balkongene er ikke sprinklet og har stort innslag av brennbare materialer. Balkongene er små og har brennbart overbygg. Balkongene har dårlig utlufting ved golv. Dersom det oppstår brann på balkong, kan denne spre seg til naboer via fasaden. Det er også fare for spredning av røyk til rømningsvei via ventilasjon. Per dags dato er det ikke fremlagt dokumentasjon på at brannsikkerheten på balkonger er ivaretatt. Det er derfor ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill, gassgrill eller bålpanne på balkong. Grilling aksepteres på egnet område mellom felleshus og drivhus. Det tillates grilling på terrasser og balkonger med elektrisk grill.

9. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor borettslagets område.
2. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal straks fjernes.
4. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, er en forpliktet til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Eier må være villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ borettslagsmøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Reglene for dyrehold betraktes som en del av ordensreglene og eiers plikter i borettslaget. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.



7. Det er ikke tillat å drive med avl av dyr i leiligheten.

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

10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Gjør deg kjent med rømningsveier, plassering av slokkeutstyr, borettslagets branninstruks og hvordan branntavlen i første etasje fungerer.

Ved brannalarm eller utløst sprinkleranlegg ring 110 og meld fra til brannvesenet. Du kan avstille brannalarmen i branntavlen hvis det ikke er noen tegn til brann. Du har 90 sekunder på å avstille alarmen før alarmen varsler alle. Utrykninger ved falsk alarm kan faktureres eier. Dette kan unngås ved å melde fra til brannvesenet på 110 (dersom du ikke rekker å avstille alarmen i tide).

Ved brannalarm skal alle beboerne gå ned trappen og samles ute foran felleshuset. Røykdetektor skal ikke tildekkes eller demonteres uten melding til styret. Risikoreduserende tiltak må vurderes.

I rom hvor det lades skal det være røykvarsler (eller røykdetektor). Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Fra hver bolig er det to rømningsveier. Utvendig trapp er hovedrømningsvei. Alternativ rømningsvei er via balkong og brannvesenets stigebil. Rømningsvei (trapp) skal være fri for gjenstander. Brannvesenets oppstillingsplasser skal være fri for biler og annet som kan hindre adkomst for brannvesenets stigebil.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr som f.eks. brannalarm og sprinkler, må dette umiddelbart meldes til styret. Se egne regler for grilling på balkong (pkt. 8). NB – all bruk av levende lys er forbudt i trappeoppgangen og på balkong/terrasse.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

12. Endring av ordensregler

Ordensreglene kan endres. I borettslag kan styret fastsette husordensregler. I sameie er det årsmøtet som vedtar reglene.

Vedtekter

for Husene i skogen 1 borettslag org nr 825315322

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.06.20, sist endret 15.03.2023 og 02.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Husene i skogen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, med unntak av det som følger av punkt 3. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 20 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, boligbyggelag, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Dessutan kan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, eige opp til 20 prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter borettslagsloven § 4-2 første ledd.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### 4-3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte andelseier til eksklusiv bruk. Den enkelte andelseier kan ha ervervet bruksrett til en parkeringsplass sammen med sin andel.

Den nærmere fordelingen av de eksklusive bruksrettene fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass. Oversikt vil bli vedlagt vedtektene når den er gjennomgått, oppdatert og godkjent.

Eiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne. Om ingen frivillig melder seg til å avgi plass foretas det loddtrekning mellom dem. Oppsatt lader flyttes til ny plass uten omkostninger for avgiver. Mottaker av HC plass bærer kostnadene ved flyttingen. Bytteretten til HC plass gjelder bare dem som allerede disponerer bruksrett på parkeringsplass.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor borettslaget og kan derfor ikke benyttes fritt. Andelseierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge bruksretten av de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innenfor borettslaget. Dette gjelder ikke plasser som er regulert til offentlig bruk.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med andelen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre andelseiere i borettslaget. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie over ett år.

Styret i borettslaget har kun anledning til å gjøre endringer på parkeringsplasser med samtykke fra den enkelte berørte bruker, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Borettslagets styre kan utarbeide ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

El billading:

En bruker kan med samtykke fra styret knytte seg til borettslagets anlegg for ladning av elbil og ladbare kjøretøy i tilknytning til den parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strømkostnaden dekkes via Lyse sin ordning med Smartly.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til Tv og evt. felles internett fordeles med lik del per andel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fem andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere 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 generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Advokatfirmaet Schjødt AS  
Postboks 440, 4002 Stavanger  
Org.nr. 997 554 701

Påtegning til dokumentnr. 1315686, tinglyst 21.10.2021 på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune:

ERKLÆRING OM DELVIS FRAFALL AV EKSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER TIL  
PARKERINGSPLASSER PÅ  
GNR. 16 BNR. 1617 I STAVANGER KOMMUNE

Jåttå Tomteselskap AS, org.nr. 920 316 093, har tinglyst, eksklusiv bruksrett til 18 stk. parkeringsplasser på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune (tinglyst den 21. oktober 2021 med dokumentnr. 1315686), se kopi av den tinglyste rettigheten vedlagt denne erklæringen som **vedlegg 1**. Av vedlegg 1 fremgår også beliggenheten til de 18 stk. parkeringsplassene.

Jåttå Tomteselskap AS frafaller herved bruksretten til 12 stk. av disse parkeringsplassene.

Gjenstående antall bruksrettigheter til parkeringsplasser er etter dette 6 stk. Den nærmere plassering av de gjenværende bruksrettighetene er som vist i plantegning, vedlagt som **vedlegg 2**.

Denne erklæring om frafall av deler av tinglyste rettigheter skal tinglyses som en påtegning til dokumentnr. 1315686, tinglyst 21.10.2021 på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune.

Signatur:   
Navn: Johnny Galta  
Tittel: Styremedlem  
Dato: 2.9.2024

Signatur:   
Navn: ~~Stian Ruffes Obrestad~~  
Tittel: Styremedlem  
Dato: ALFRED YDSTEBO  
2.9.2024



  
Mari Rusta Pedersen

Erklæring om bruksrett - parkering - tillegg for gnr. 16 bnr. 1617 - påtegning

Advokatfirmaet Schjødt AS  
Postboks 440, 4002 Stavanger  
Org.nr. 997 554 701

Vedlegg 1

ERKLÆRING OM EKSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER  
PÅ  
GNR 16 BNR 1617 I STAVANGER KOMMUNE

Husene i Skogen AS, org.nr.: 920 316 182, og Jåttå Utbyggingsselskap AS, org.nr.: 989 023 489, er hjemmelshavere til en anleggsseiendom med gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune ("Eiendommen"). På Eiendommen er det oppført 45 parkeringsplasser og 52 boder.

Det erklæres herved at følgende skal ha eksklusiv bruksrett til boder og/eller parkeringsplasser på Eiendommen.

- Husene i Skogen 1 Borettslag, org.nr. 825 315 322, skal ha eksklusiv bruksrett til 27 stk. parkeringsplasser og 52 stk. boder på Eiendommen. Nevnte parkeringsplassene og bodene har slik beliggenhet som markert med gult i **vedlegg 1**.
- ~~Jåttå Tomteselskap AS~~  
~~Jåttå Utbyggingsselskap AS~~, org. nr. 920316093, skal ha eksklusiv bruksrett til 18 stk. parkeringsplasser. Nevnte parkeringsplasser har slik beliggenhet som markert med rosa i **vedlegg 1**.

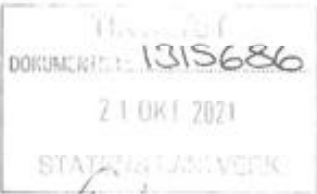
Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune.

På vegne av Husene i Skogen AS  
Signatur:   
Navn: Johnny Galta  
Tittel: Styremedlem  
Dato: 27/8-21

Signatur:   
Navn: Alfred Ydstebo  
Tittel: Styremedlem  
Dato: 27/8-21

På vegne av Jåttå Utbyggingsselskap AS  
Signatur:   
Navn: Johnny Galta  
Tittel: Styremedlem  
Dato: 27/8-21

Signatur:   
Navn: Alfred Ydstebo  
Tittel: Styremedlem  
Dato: 27/8-21



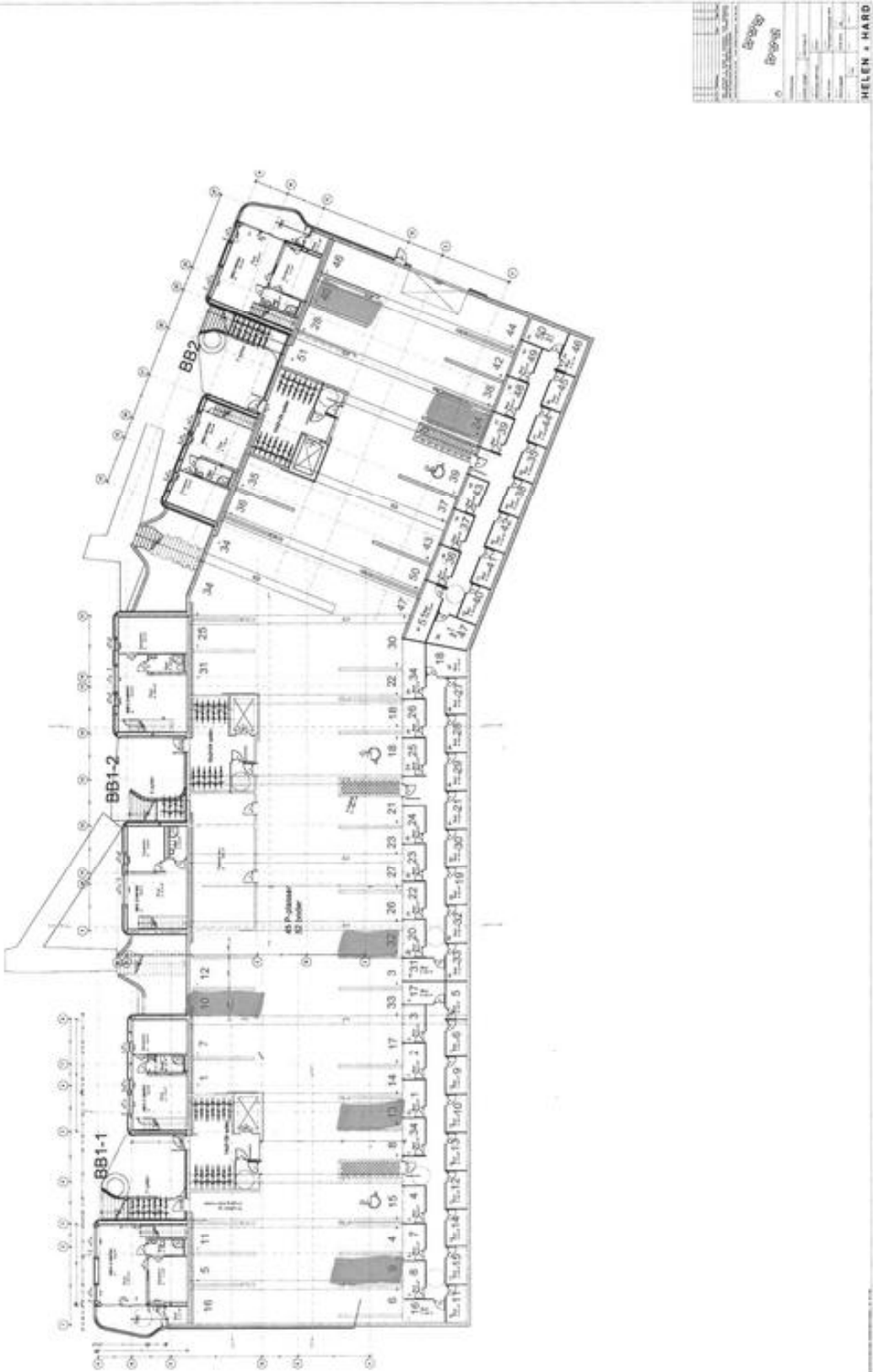
Erklæring om bruksrett - parkering

Vedlegg 1



Vedlegg 2

Husene i skogen borettslag 1





VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET HUSENE I SKOGEN

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET HUSENE I SKOGEN, NAVN OG FORMÅL

- 1.1 Organisering av boligområdet
- Husene i Skogen er et boligområde som består av følgende eiendommer:
- gnr 16 bnr 1616, som eies av Husene i Skogen 1 Borettslag
  - gnr 16 bnr 1628, som eies av Husene i Skogen 2 Borettslag 2
  - to parkeringsanlegg oppført på anleggseiendommer under bakken med hhv. gnr 16. bnr 1617 og gnr. 16 bnr. 1627 ("**Garasjeanleggene**", hvorav hvert borettslag eier sitt parkeringsanlegg jf. punkt 2.1 nedenfor)
  - en felles utendørseiendom, med gnr. 16 bnr. 1613 ("**Felleseiendommen**")
  - felleslokaler i bygningsmassen tilhørende Husene i Skogen 2 Borettslag og på Felleseiendommen: dvs. to stk. hybler, ett felleshus oppført på Felleseiendommen og ett drivhus (sammen kalt "**Felleslokalene**")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt eller leid parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanleggene.

Felleseiendommen og Felleslokalene skal være til felles bruk for alle beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalene (se punkt 2.2 nedenfor) og retningslinjer for delebilordning (se punkt 2.3 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Felleseiendommen og Felleslokalene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i disse vedtekter.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være:

- Sameiet Husene i Skogen

Sameierne er de som til enhver tid eier en borettslagsandel innenfor boligområdet Husene i Skogen.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere det felles eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Felleseiendommen, Felleslokalene og delebilordning (se punkt 2.3 nedenfor), til beste for det enkelte sameier og for fellesskapet innfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

Sameiet Husene i Skogen skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

2. SAMEIETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESLOKALER, DRIFT AV DELEBILORDNING OG EL-SYKLER, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Felleseiendommen og Felleslokalene og eierskapet til Garasjeanleggene

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen og Felleslokalene.

Hjemmelen til Felleseiendommen skal tinglyses på Husene i Skogen 1 Borettslag og Husene i Skogen 2 Borettslag, med brøker tilsvarende antall andeler / leiligheter i hvert av borettslagene.

Husene i Skogen 1 Borettslag eier Garasjeanlegget under din bygningsmasse mens Husene i Skogen 2 Borettslag eier Garasjeanlegget under sin bygningsmasse.

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Husene i Skogen.

2.3 Delebilordning og el-sykler

Sameiet Husene i Skogen eier en "delebil" samt el-sykler, til bruk for beboerne på boligområdet Husene i Skogen. Styret i Sameiet Husene i Skogen skal fastsette regler for bestilling og bruk av delebilen (se også punkt 2.4 nedenfor).

2.4 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("Heime") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Både Husene i Skogen 1 Borettslag og Husene i Skogen 2 Borettslag har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokalene.

Dersom avtalen med Heime blir overdratt fra borettslagene til Sameiet Husene i Skogen (slik at det sikres harmoni i avtalene / at disse administreres likt, ref. at Heimes oppgaver er knyttet til det som borettslagene eier / skal bruke i fellesskap), skal styret i Sameiet Husene i Skogen ha fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger (som er de samme begrensninger som pr. i dag er avtalt i avtalene mellom hvert av borettslagene og Heime):

- endringene i leveransen ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år

- endringene i leveransen ikke er av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.5      **Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter**

Det er de som til enhver tid eier en andel /bolig innenfor boligområdet Husene i Skogen som er sameiere i Sameiet Husene i Skogen, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom sameieren har overlatt bruken av sin bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Felleseiendom, Felleslokaler, delebilordningen og el-syklene. Det vil si at en eier av bolig på Husene i Skogen, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av / bruke de Felleseiendommen, Felleslokalene, delebilordningen og el-syklene. Utleie av Felleslokaler til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av slike lokaler.

3.        **FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGENE**

Sameiet Husene i Skogen har bruksretten til parkeringsplassen som til enhver tid er avsatt til bruk for delebilordningen (denne er lokalisert ute, på Felleseiendommen). Likeså er det Sameiet som drifter gjesteparkeringsplasser. Også disse er lokalisert på Felleseiendommen.

Parkeringsplass for delebilordning, gjesteparkeringsplasser og område for parkering av el-sykler, fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 1**.

4.        **BRUK AV FELLESEIENDOMMEN, FELLESLOKALENE, DELEBILEN OG EL-SYKLENE**

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen, Felleslokalene, debilen og el-syklene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen, Felleslokalene, Delebilordningen og el-syklene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes, herunder regler for bruk av gjesteparkeringsplassene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte.

Bruken av Felleslokalene, Delebil(ene) og el-syklene skal skje i samsvar med disse vedtektene og de til enhver tid gjeldende regler for bruk av disse (se punkt 2.2 og 2.3). Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5.        **OPPLØSNING**

Ingen av sameieren har rett til å kreve Sameiet Husene i Skogen oppløst.

6.        **STYRET**

Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, hvor hvert borettslag skal være representert med 2 medlemmer, som skal velges mellom styremedlemmene i det aktuelle borettslag for å sikre kontinuitet / informasjonsflyt mellom Sameiet Husene i Skogen og borettslagene.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7.        **SIGNATUR OG REPRESENTASJON**

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 1 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

8.        **STYRETS ARBEID**

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Felleslokalene, Felleseiendommen, debilen og el-syklene, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av 4 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

9.        **ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i borettslagene møter på vegne av sameierne i sitt borettslag. Dersom en sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham på det enkelte årsmøte, skal han varsle styret i Sameiet Husene i Skogen om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøte. Om det enkelte sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende sameier på møtet, og sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøte.



Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst tolv og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøte kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver borettslagandel innenfor Husene i Skogen har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Felleslokalene eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Felleslokalene eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Felleslokalene eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et

- økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.
- Avvikling av ordning med delebil og / eller el-sykler

Følgende beslutning krever tilslutning fra de sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Felleslokalene eller Felleseiendommen ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Felleslokalene eller Felleseiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte sameiere en urimelig fordel på andre sameiere sin bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

12. VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV FELLESEIENDOMMEN, FELLESLOKALENE, DELEBILEN OG EL-SYKLENE

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommen, Felleslokalene, Delebilen(e) og el-syklene driftes og holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Felleseiendommen og Felleslokalene skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Styret skal se til at det utarbeides retningslinjer for bruk av Felleslokalene, delebilen og el-syklene, samt å se til at disse retningslinjer revideres ved behov.

13. INNKREVIING OG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Felleseiendommen, Felleslokalene og Sameiet Husene i Skogen, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader og avregnes med det nye beløpet.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert sameier (med sameier regnes hver enkelt boenhet for én sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden).

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales av sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra forretningsfører eller styret.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier.

15. FORSIKRING

Innbo i Felleslokalene, Delbilen, el-syklene og utstyr på Felleseiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

\*\*\*\*\*

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

\*\*\*\*\*

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



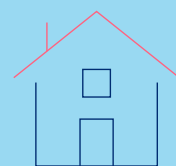
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Valheimveien 23, 4020 STAVANGER, Gnr. 16, bnr. 1616, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260178  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven





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

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

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. For 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



**Kay Stian Espeland**

Daglig leder/Megler  
928 11 315  
kse@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no