

# PROAKTIV

Nydelig nyoppført  
leilighet med høy

standard. Store vindusflater, rå takhøyde,  
2 (3) soverom, parkering m /lader



KOMPANI LINGES VEI 4



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
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

• **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



# MADLA

Rålekker & ny leilighet et steinkast fra Møllebukta | Moderne |  
| Mulighet for 3 sov | Generøs takhøyde | Store vindusflater |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kompani Linges vei 4, 4045  
HAFRSFJORD

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 38, bnr. 4154, snr. 1 i  
Sameiet Hafrsby Bbb1

**Prisantydning:** 5.590.000,-

**Omkostninger:** 154.000,-

**Totalpris:** 5.744.000,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2026

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 75 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 70 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i  
garasjeanlegg med elbil-lader.

**Tomt:** 881.1 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.250,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift og  
vedlikehold, felles byggforsikring, strøm på  
fellesareal, honorar til  
styre/forretningsfører mm..

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	46	52	60
Vedlegg	Egenerklæring	Arealmålingsrapport	Energiattest
65	77	81	102
Vedtekter	Midlertidig brukstillatelse	Tegninger og kart	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivarettatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Thea Langeland Solheim**



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 45481221  
**E-post:** tls@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling

## 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 salgsprosess. 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.

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Thea Langeland Solheim**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gården, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

### Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52  
E-post: sandnes@proaktiv.no

### "Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

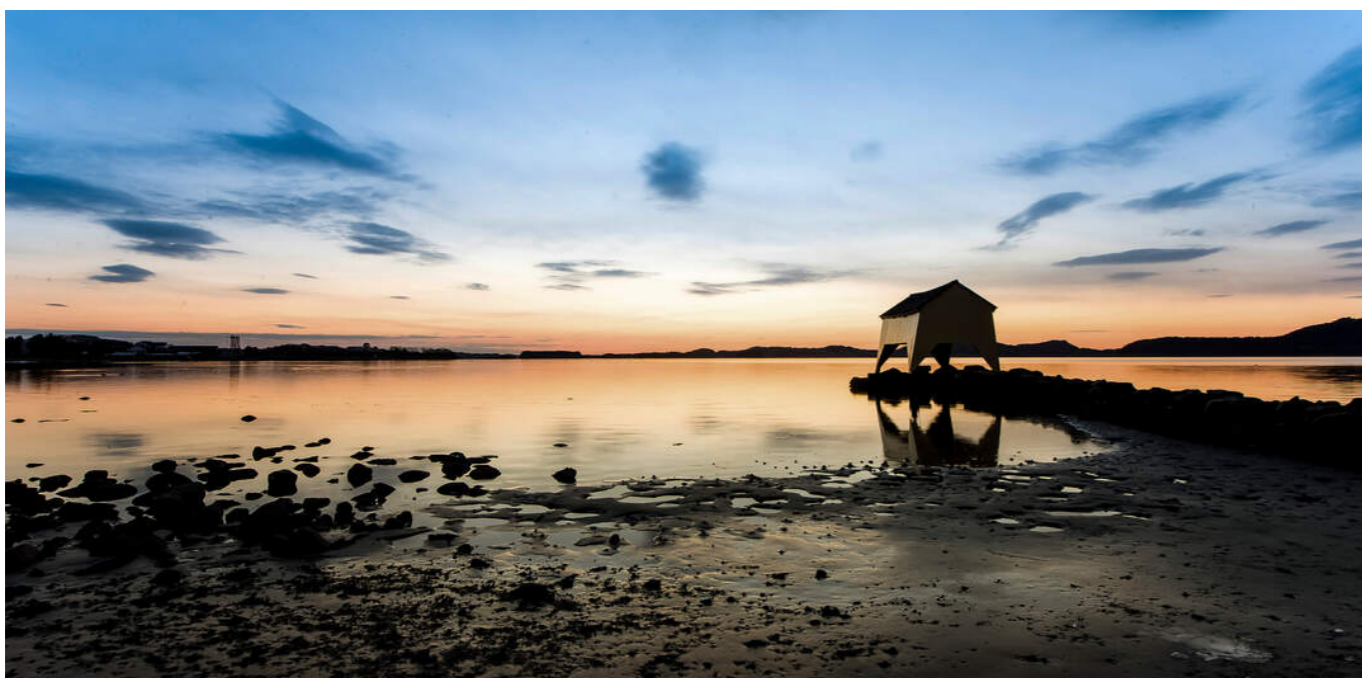
For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



# MADLA

**Kommune:** Stavanger / **Område:** Madla

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

Kompani Linges vei 4 har en svært attraktiv beliggenhet på Madla, et av Stavangers mest etterspurte boligområder. Her bor du i et etablert og familievennlig nabolag med kort vei til det aller meste av service- og fritidstilbud.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med nærhet til både Stokkavannet, Møllebukta og Hafrsfjord. Her finner du populære turstier, badeplasser og vakre naturområder som innbyr til aktivitet og naturopplevelser året rundt. For den aktive er det også kort avstand til idrettsanlegg, golfbane og gode treningsfasiliteter.

Daglige gjøremål blir enkle med kort vei til Madla Amfi og øvrige servicetilbud i området. Flere barnehager og skoler ligger i nærområdet, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for barnefamilier. I tillegg er både Universitetet i Stavanger, den



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kompani Linges vei Linje 16, N85	1 min 0.1 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.1 km
✈️	Stavanger Sola	16 min

## DAGLIGVARE

🚶	Joker Madlatuå Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
🚶	Coop Mega Madla Express Søndagsåpent	17 min 1.5 km

## VARER/TJENESTER

📦	AMFI Madla	17 min
🏪	Apotek1 Madla	16 min

## SPORT

⚽	Hafrsfjord skole Aktivitetshall, fotball	9 min 0.7 km
⚽	Madlaforen balløkke Ballspill	9 min 0.9 km
🏊	SATS Madla	17 min
🏊	MOVA Tjensvoll	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Boreal Travel Revheim	18 min
---	-----------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Internasjonale skolen og Stavanger universitetssjukehus lett tilgjengelig.

Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til sentrale deler av Stavanger, Forus og Sola. Den nye sykkelstamveien gjør det også enkelt å velge sykkel som transportmiddel til jobb og studier.

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

Dette er en beliggenhet som kombinerer naturskjønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til byens fasiliteter på en svært attraktiv måte.

#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av 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.



## SKOLER

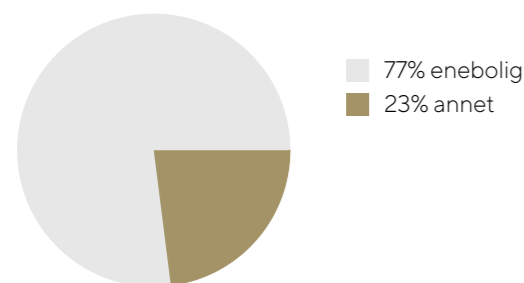
Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	17 min 1.6 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
The International School of Stavanger 255 elever	16 min 1.4 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	7 min 3.3 km

## BARNEHAGER

Hannes Lekestue Madla barnehage (3-5 ...) 43 barn	12 min 1 km
Rognebærhagen barnehage (1-6 år) 60 barn	14 min 1.1 km
Barnehagen Himmelblå (1-5 år) 27 barn	15 min 1.2 km



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL KOMPANI LINGES VEI 4

Vi starter utendørs – boligen har uteplass  
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## **Parkering**

Parkering i garasjeanlegg med elbil-lader.

## **Tomtestørrelse**

881 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne  
veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse  
prydbusker/beplantning.

Snr 1 og 2 har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte  
deler av sameiets hageareal. Seksjonene vil samtidig også ha  
vedlikeholdsansvar for samme areal. Den enkelte seksjons  
enerett følger av vedlegg 1.

## **TAKST OG TILSTAND**

Arealoppmåling er vedlagt i prospekt.  
Bolig er nyoppført i 2026.

## **Bygningssakskyndig**

StavangerTakst AS (befaringsdato: Onsdag, 3. juni 2026)



I parkeringskjeller har du egen fast parkeringsplass med elbil-lader. Du har en sportsbod ved p-plass.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten inneholder entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad med vaskeromsdel og terrasse.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 75 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 13 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

Kjekt å vite:

- Innbydende entré og gang med garderobeplass.
- Leiligheten inneholder 2 gode soverom med plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobeinnredning.
- Stuen er delt inn i to ulike soner. Tv-stuen har mulighet for å etableres til et tredje soverom.
- Stue- og kjøkken i åpen løsning med enstavs parkett på gulv, malte overflater og god takhøyde.
- Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Det er montert plisset på alle vinduer.
- Kjøkkenet er lyst og moderne med integrerte hvitevarer og

ligger i åpen løsning mot stuen.

- Fra stuen siger du sømløst ut til en sørvendt terrasse med herlige solforhold og flott utsikt. Du har god plass til å innrede med ønsket utemøblement.

- Badet er kombinert sammen med en vaskeromsdel. Det er 60x60 fliser på gulv og i dusjsone. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, seksjon med helservant og speil med belysning. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskeromsdelen.

## Diverse:

Du har fast parkeringsplass i garasjeanlegg med elbil-lader. Det er en praktisk bod ved parkeringsplassen.

I parkeringskjelleren er det gjesteparkeringer.

Det er en felles innvendig sykkelparkering.

## Oppvarming

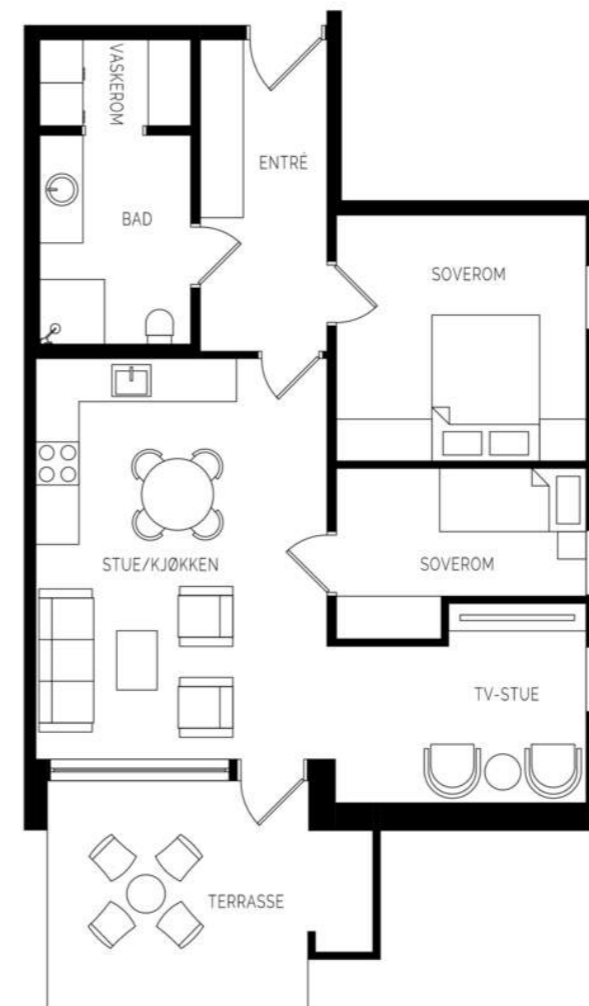
Varmepumpe.  
Varmekabler på bad.

## Info energiklasse

Energiattest: Lysegrønn B.

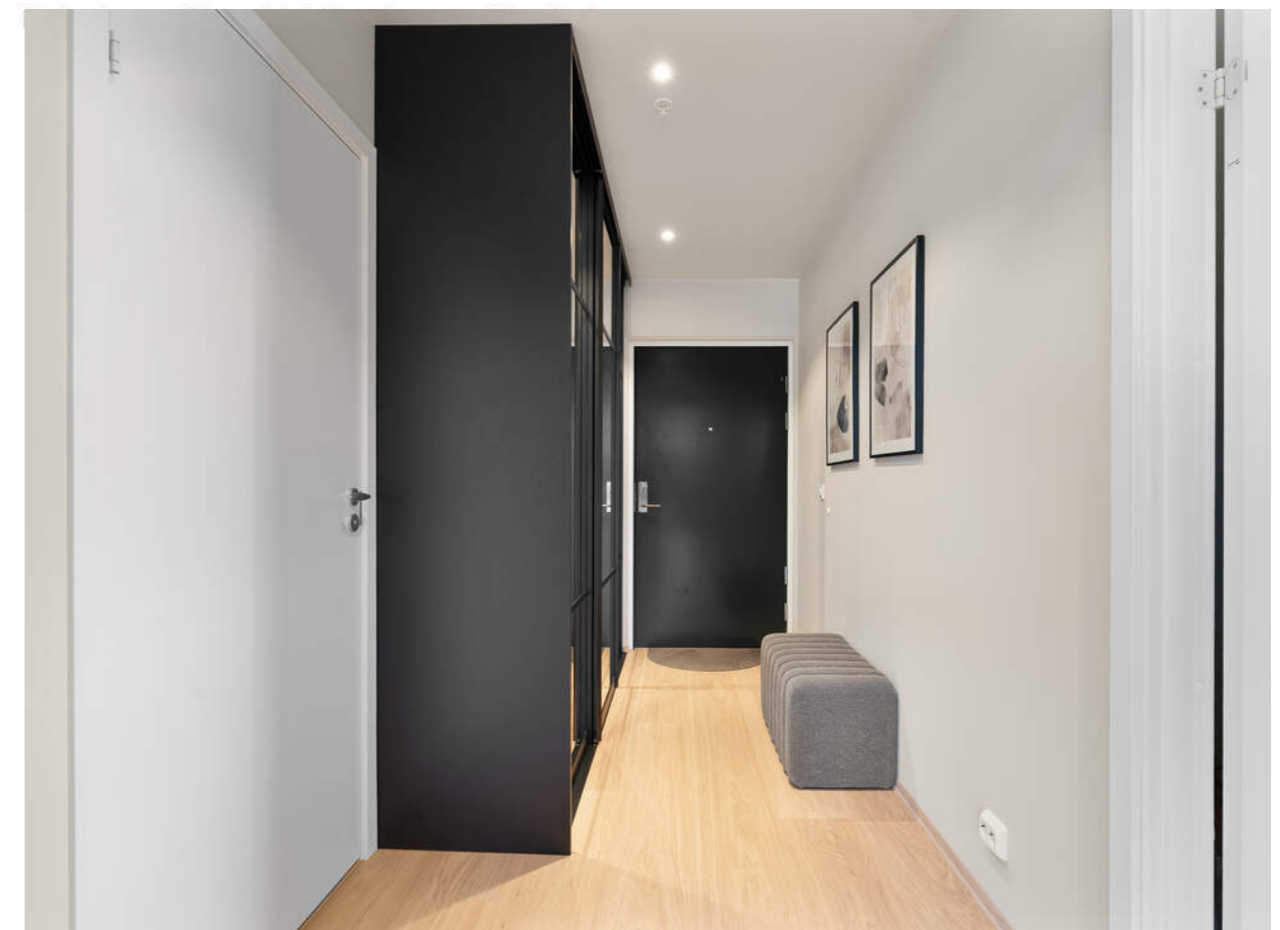
## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



## FØRSTEINTRYKKET ER LYST, INNBYDENDE OG MODERNE!

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en romslig gang med plass til sko og yttertøy i skyvedørgarderobeskapet. Du vil fort legge merke til den generøse takhøyden!





## FINSTUEN

Oppholdsrommet er delt inn i ulike soner, noe som gjør det enkelt å møblere akkurat slik du drømmer om. Her vil du elske å være!



# HOBBYKOKKENS FAVORITTHJØRNE



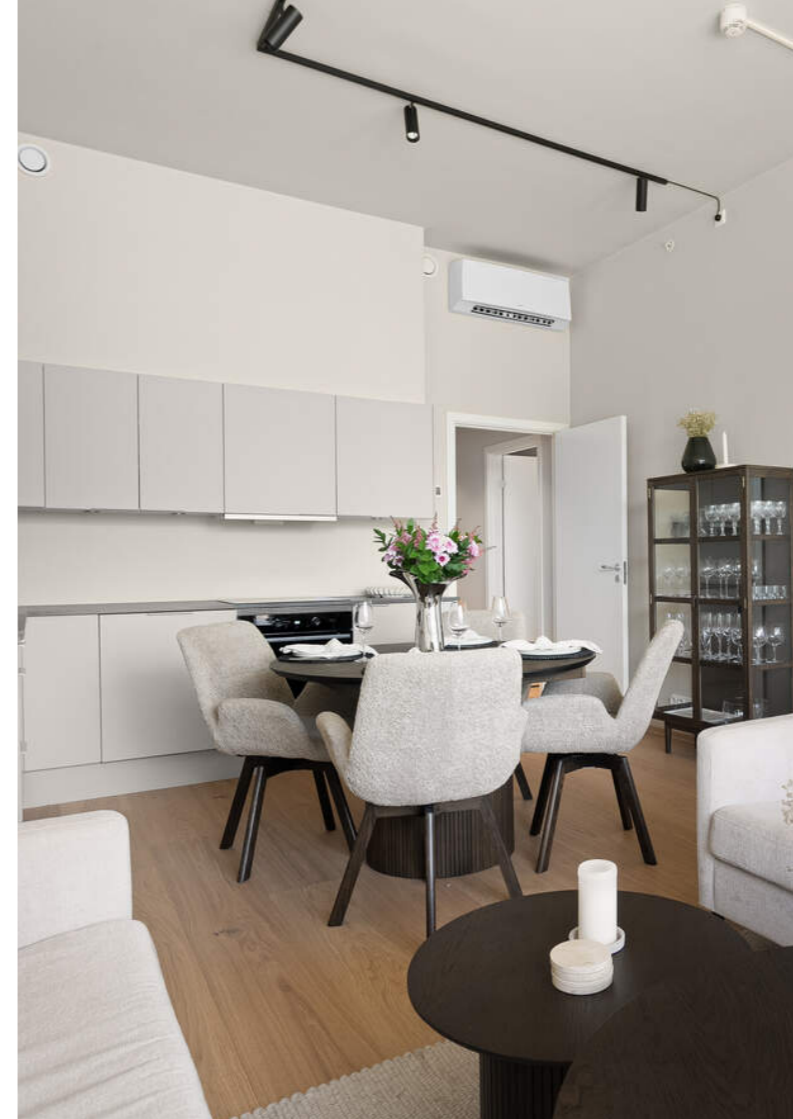
## LEKKERT & TIDLØST!

Kjøkkenet er i en moderne utførelse med beige fronter og en mørk benkeplate. Det er integrerte hvitevarer med nok av plass i skuffer og skap til det du måtte ha av utstyr og redskaper. Her vil du elske lage mat!





# HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?



HER VIL DU HA FLERE  
HYGGELIGE SAMMENKOMSTER

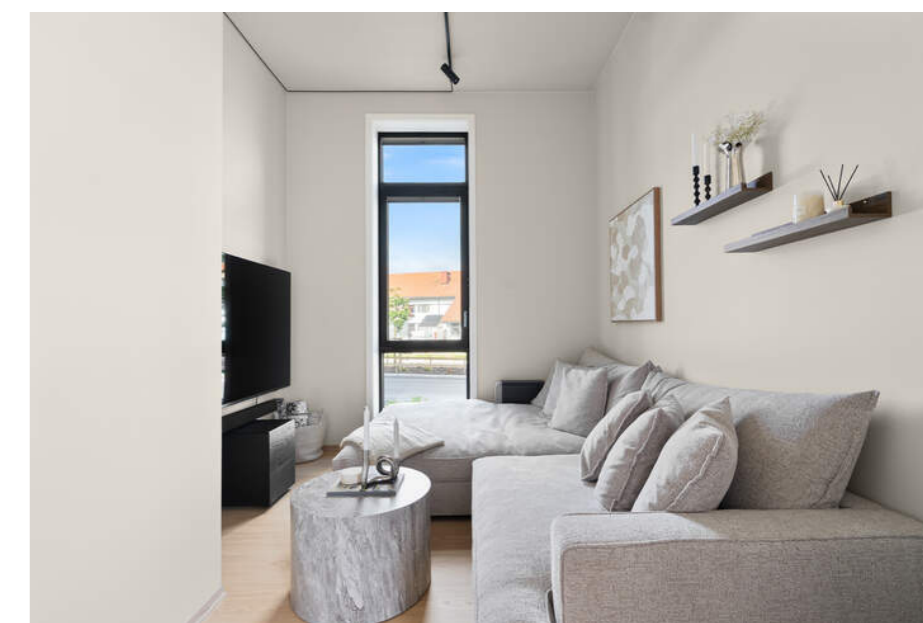
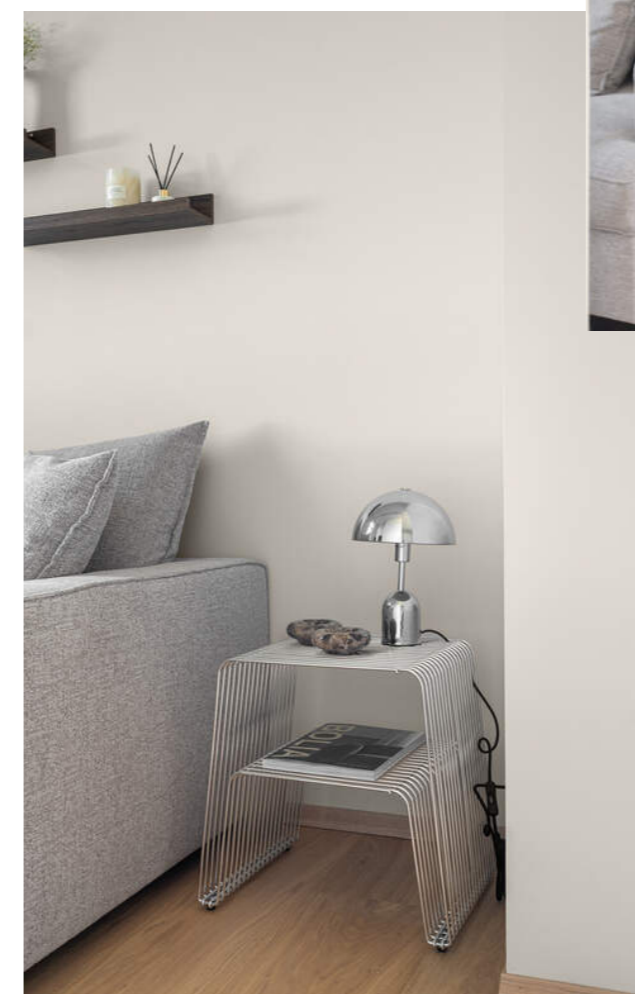


# TV-STUEN



## LA SKULDRENE SENKE SEG..

Tv-stuen ligger i åpen løsning sammen med kjøkkenet men likevel skjermet slik at rommenes funksjon kommer godt frem. Du innreder enkelt med ønsket sofa, sofabord og tv-benk. Dersom du har behov for et tredje soverom, så er det mulighet for å lage til det her.



# SOLRIK TERRASSE



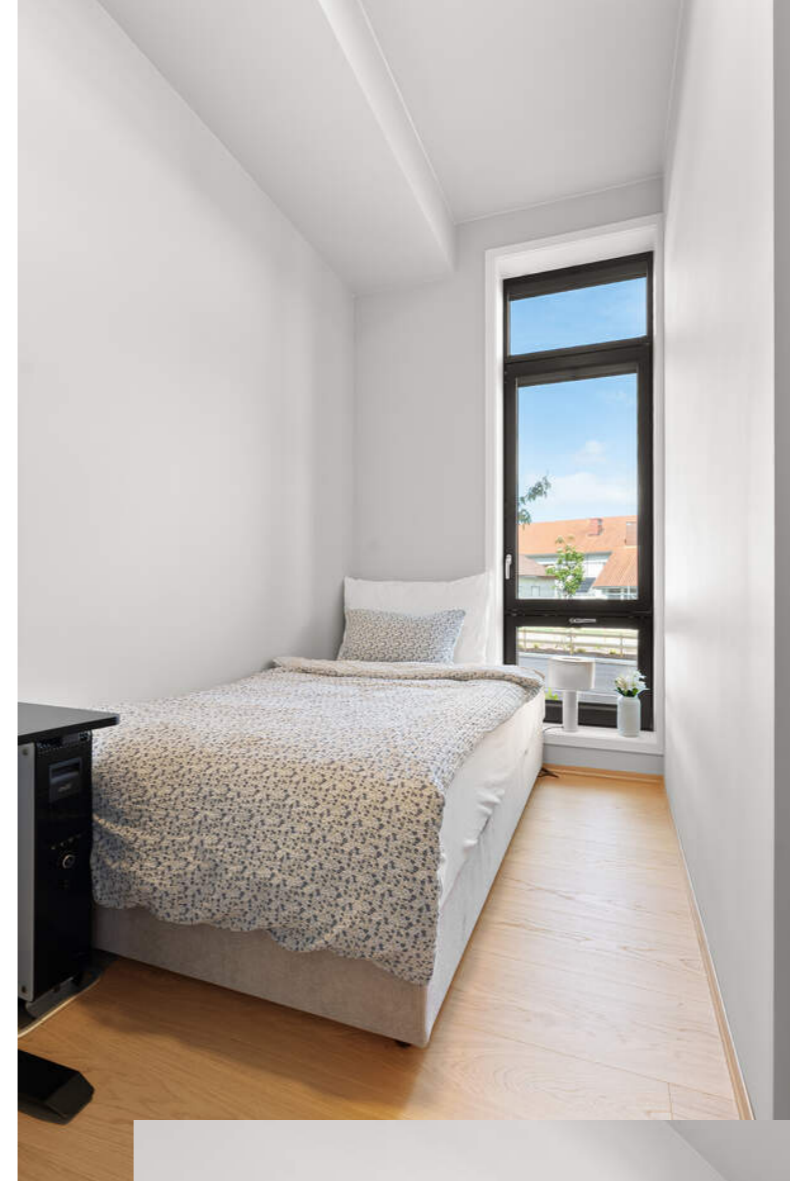


## HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet ligger naturlig tilbaketrukket i leiligheten. Her innreder du med dobbeltseng og nattbord. Det er allerede et pax-garderobeskap med plass til alt du måtte ha av klær og annet tilbehør.



Det andre soverommet.  
Rommet holder god størrelse  
med plass til ønsket møblement.  
Det er allerede innredet med  
garderobeskap.



### HVEM BLIR DETTE SITT?

Er du en av de som kan ta med jobben hjem?  
Da er dette rommet perfekt som kontor.





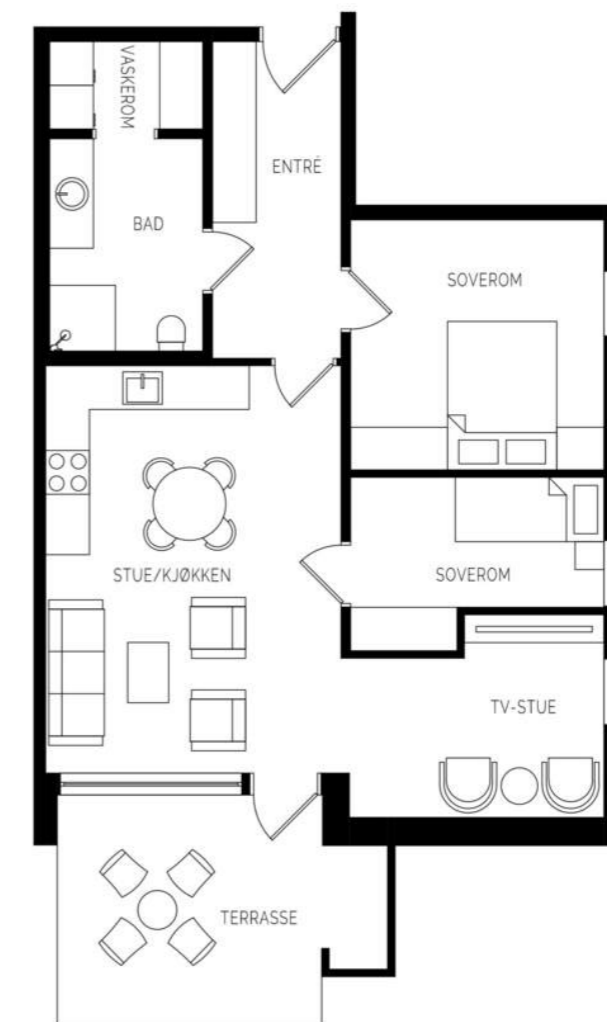
### BAD MED VASKEROMSDEL

Badet er rålekkert med 60x60 fliser på gulv og i dusjsone. Det er innredet med seksjon med helservant, speil med belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



# PLANTEGNING

## PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om sameiet

Fasiliteter:

- Sameiet består av 17 seksjoner i boligblokk
- Kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkelt seksjon
- Parkering i felles garasjeanlegg
- Heime
- Tv-pakke tas direkte med Telia

### Felleskostnader pr. mnd

2.250,-

### Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm på fellesareal, honorar til styre/forretningsfører mm..

Fordeles:

Felleskostnader: 1.750,-

Parkeringsplass: 400,-

Velforeningskontingent: 100,-

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt

fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSPO007361728

### Info kommunale avgifter

Eiendommen er nyoppført, og at det derfor ikke er fakturert kommunale gebyrer for 1. termin 2026. Kommunale avgifter vil bli beregnet av kommunen når bygget er ferdigstilt. Kjøper må påregne seg kommunale avgifter f.o.m. 2. termin 2026

Det kan forekomme variasjon i avgiftene basert på forbruk.

### 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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 16.02.2026 på følgende vilkår:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. Supplerende rømningskilt i parkeringskjeller monteres før leilighetene tas i bruk.
3. Rømningskilt i område i parkeringskjeller avsatt til byggeplass, blendes for brukere av parkeringskjelleren før leilighetene tas i bruk.
4. Adkomst til søppelinnkast må gjøres tilgjengelig før leilighetene tas i bruk.
5. Fare- og oppmerksomhetsfelt i utvendig trapp, monteres før leilighetene tas i bruk.

Det er uvisst om dette er utført.

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, 16. februar 2026

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse -blokker iht.

reguleringsplan Detaljregulering for Madla Revheim, felt B2 og BT1, plan id 2693. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til andre sikringssoner H190\_1 og boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingsøknader på eiendommen.

Det er reguleringsplaner under arbeid som eiendommen vil berøres av:

Detaljregulering for Madlaleiren, id 2870. Plan er under behandling.

Utdrag fra planinitiativ datert 23.10.2024:

Det planlegges å gjennomføre en planprosess for å avklare rammene for Forsvarets videreutvikling av Madla leir, herunder fortetting og økt kapasitet ved leirens ulike funksjoner. Formål som det er planlagt regulert for er Forsvaret, ulike samferdselsformål og LNF. Det vil være behov for nye byggetiltak og byggetiltak som vil erstatte eller avpasses eksisterende bygg og anlegg i Planinitiativ Side 1 av 10 området, nærmiljø skal hensyntas og trafikale forhold skal bedres. Byggehøyder og utnyttingsgrad vil fremkomme av planprosessen. Hensynet til sivil utvikling i området, som potensielt kan legge begrensninger på leirens utvikling, samt grensesnitt mot tiliggende bolig-, LNF-, samferdsels- og grøntarealer vil også være del av planarbeidet i form av vurderinger knyttet til bruk, plassering, innsyn, etablering av buffersoner e.l.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan og reguleringsplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

### 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 kjøper 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.

## Kjerneinformasjon

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

5 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
139 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tingligningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tingligningsgebyr skjøte)

141 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
154 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 731 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
5 744 000,00 (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.

### 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 bygnings-sakyndiges 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.

## Kjerneinformasjon

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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 overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning 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.

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

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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 løvsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løvsøre 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

Henriette Mykkeltvedt  
Simen Rosland

### 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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto KAMPANJE (boligfoto, dronfoto, video) kr 6 000,00, Gebyr, selger kr 6 725,00, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, . Sum faste vederlag kr. 56 425.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 11 400,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 066.

Totale kostnader kr. 80 491.

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 - markeds plasser 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.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### 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.

## Kjerneinformasjon

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1980 - Dokumentnr: 12337 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2459  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1988 - Dokumentnr: 9950 - Skjønn GULATING LAGMANNNSRETT AV 8,5,87  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Diverse påtegning  
Rettigheten er transportert.Ny rettighetshaver: Lyse Sentralnett AS, orgnr. 996 325 458

17.02.1989 - Dokumentnr: 2762 - Skjønn RETTIGHETER ERVERVET AVHJEMLET AV SANDNES SKJØNNNSRETT  
29.10.85 OG OVERSKJØNN AV GULATING LAGMANNNSRETT 8.5.1987  
LEDNINGEN ØNSKES REGISTRERT UNDER NAVNET:300 KV LINJE  
BÆRHEIM TRANSFORMATORSTASJON-STØLAHEIA TRANSFORMATORSTASJON  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere  
-----  
Diverse påtegning  
Rettigheten er transportert.Ny rettighetshaver: Lyse Sentralnett AS, orgnr. 996 325 458

02.12.2005 - Dokumentnr: 20161 - Erklæring/avtale Rett for Forsvaret til å etablere et rørsystem som transporterer varme fra sjø til leiren.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Lnett AS  
Org.nr: 980 038 408  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154

### 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.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, 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.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/38/4154/1:  
26.09.1919 - Dokumentnr: 900318 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:145  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1923 - Dokumentnr: 900154 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:175  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1940 - Dokumentnr: 903610 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1963 - Dokumentnr: 768 - Erklæring/avtale OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN VEDK.GRUNN TIL OFFENTLIG VEG  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1963 - Dokumentnr: 2826 - Erklæring/avtale VEDERLAGSFRI AVSTÅELSE AV VEG TIL KOMMUNEN 4.5M LANGS HVER KANALSIDE  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 11558 - Erklæring/avtale NOE AREAL UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK BETALINGSBETINGELSER  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1977 - Dokumentnr: 8194 - Best. om vann/kloakkledn.

## Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Bestemmelse om fiber-  
/data-/telekabel  
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS  
Org.nr: 993 933 988  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Bestemmelse om fiber-  
/data-/telekabel  
Rettighetshaver: Telia Norge AS  
Org.nr: 981 929 055  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lyse Lux AS  
Org.nr: 923 119 159  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Bestemmelse om gatelys  
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Stavanger Kommune  
Org.nr: 964 965 226  
Bestemmelse om veganlegg og skilt  
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997954 - Bestemmelse om  
medlemskap i velforening/huseierforening  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4154  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2026 - Dokumentnr: 580590 - Registerenheten kan ikke  
disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Edland, Mannes & Rege AS  
Org.nr: 920 839 878  
Elektronisk innsendt

19.11.2025 - Dokumentnr: 1418833 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/1393

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes &amp; Rege AS



## Egenerklæring

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD

27.May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kompani Linges vei 4	Kompani Linges vei 4	

### 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?

Oktober 2025

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.

Siden den var ny

### Informasjon om selger

Selger

Rosland, Simen

Selger

Mykkeltvedt, Henriette

### 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



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

Side 2



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



#### 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 nrområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Henriette Mykkeltvedt	2026-05-27	Simen Rosland	2026-05-27
Identification		Identification	
 Henriette Mykkeltvedt		 Simen Rosland	

### Egenerklæringskjema

---


Signed by:		
Henriette Mykkeltvedt	27/05-2026	BankID OIDC
Simen Rosland	14:05:56	High
	27/05-2026	BankID OIDC
	14:02:58	High




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

# Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kompani Linges vei 4, 4045  
HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 38, bnr. 4154, snr. 1



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 22520-1172

Eiendomsverdi ref nr: JO6246

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



Gyldig rapport  
05.06.2026

 **StavangerTakst AS**

## StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@stavangertakst.no  
458 69 406



**NITO**

Oppdragsnr.: 22520-1172

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 8

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 4154  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Bygninger på eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter



#### Anvendelse

Bolig

#### Byggeår

2026

#### Kommentar

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 4154  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## 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.



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

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 4154  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70	5		75	13
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-e er sportsbod plassert i parkeringsanlegg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Boligen er ny og tatt i bruk i 2026.

Ja  Nei

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 4154  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.6.2026	09:00:00	10:00:00	Henning Bergevik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	4154		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Kompani Linges vei 4							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Mykkeltvedt Henriette, Rosland Simen							

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.05.2024	Plantegning	Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.06.2026		Gjennomgått		Nei

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 4154  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### Personvern

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

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt [itsupport@iverdi.no](mailto:itsupport@iverdi.no)

Oppdragsnr.: 22520-1172

Befaringsdato: 03.06.2026

Referansenummer: JO6246

Side: 7 av 8

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 4154  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

### Egne forutsetninger

Arealoppmåling er utført i henhold til NS 3940:2023 og basert på tilgjengelighet på befaringstidspunktet. Målingen kan være begrenset av møblering, fast innredning eller lagrede gjenstander. Arealer er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Oppmålingen er basert på bygningens utforming og tilgjengelige arealer på befaringstidspunktet.

Oppdragsnr.: 22520-1172

Befaringsdato: 03.06.2026

Referansenummer: JO6246

Side: 8 av 8



## Energiattest

Adresse <b>Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD</b>			
Dato for energimerking <b>05.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-308067</b>		
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>301271479</b>		
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>4154</b>		
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>K0101</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 <b>2026</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <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  
**70,33 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**65,26 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**6 503 kWh**


**Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD**
**Detaljer**

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



## Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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. Kjøl- 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 varmelementer 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: 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 myggsjir/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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

##### Tiltak 11: 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.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 15: 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.

**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>

**VEDTEKTER****FOR****SAMEIET HARFSBY BBB1**

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

Innhold	
1 Navn.....	3
Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner .....	3
3 Rettslig råderett .....	4
3-1 Rettslig råderett .....	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk .....	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	4
4-3 Ordensregler.....	4
5 Parkering.....	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser .....	5
6 Vedlikehold.....	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform.....	6
7-1 Felleskostnader.....	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	6
7-3 Heftelsesform .....	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
9 Styret og dets vedtak .....	7
9-1 Styret - sammensetning.....	7
9-2 Styrets oppgaver.....	7
9-3 Representasjon og fullmakt.....	7
10 Årsmøtet.....	8
10-1 Myndighet .....	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
10-3 Årsmøtets form .....	8
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	8

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	8
10-6 Møteledelse og protokoll .....	8
10-7 Stemmerett og fullmakt.....	8
10-8 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon.....	9
12 Inhabilitet og mindretallsvern .....	10
12-1 Inhabilitet .....	10
12-2 Mindretallsvern .....	10
Vedlegg 3 .....	11
Vedlegg 4.....	12

## 1 Navn

### Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hafrsby BBB1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.11.2025.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 17 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 4154 i Stavanger kommune.

Sameiet er en del av et større utbyggingsfelt hvor alle boligene innenfor området vil være pliktig medlemmer i Hafrsby Velforening, regulert i egne vedtekter for velforeningen. Sameiet Hafrsby BBB1 vil eie en del av Sameiet Hafrsby Felles (garasje på gnr.38 bnr.4166), hvor sameiet sine parkeringsplasser er lokalisert i en anleggseiendom organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

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

### 3 Rettslig råderett

#### 3-1 Rettslig råderett

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

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

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

### 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

#### 4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

#### 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

#### 4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

#### 4-4 Enerett til bruk

Snr 1 og 2 har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets hageareal. Seksjonene vil samtidig også ha vedlikeholdsansvar for samme areal. Den enkeltes seksjons enerett følger av **vedlegg 1**.

S.16 og S.nr 17 har alene og hver for seg enerett til bruk av gangareal utenfor sine seksjoner iht. **vedlegg 2**. Seksjonene vil samtidig også ha vedlikeholdsansvar for samme areal. Seksjonseiere er allikevel forpliktet til å gi adkomst til sameiet i forbindelse med service og vedlikehold av fellesinstallasjoner. Tilgang til nødutgang og brannluke/røykluke i tak må på ingen måte sperres, og det skal til enhver tid være fri passasje til disse. Eneretten gjelder frem til 2055. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### 5 Parkering

#### 5-1 Sameiets parkeringsplasser

Noen seksjonseiere disponerer 2 parkeringsplasser, noen har 1 og noen seksjoner har ikke parkeringsplass de disponerer. Parkeringsplassene som disponeres av den enkelte seksjonseier er lokalisert i en egen anleggseiendom, Sameiet Hafrsby Felles(garasje – gnr 38 bnr 4166). Alle seksjonene har boder lokalisert i garasjeanlegget. Organisering og drift av garasjeanlegget følger av vedtektene til Sameiet Hafrsby Felles (garasje).

### 6 Vedlikehold

#### 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 7 Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

### 7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett/Fiberaksess, Heime, og Hafslby Velforening skal fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til Sameiet Hafslby Felles (garasje) skal fordeles slik at de som disponerer parkeringsplass skal betale 1 del uavhengig av antall parkeringsplasser og de som ikke disponerer egen parkeringsplass skal betale 0,5 av beløpet som er fastsatt for de som har parkeringsplass.

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

### 7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 7-3 Heftelsesform

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

## 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

### 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

## 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en varamedlem.

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

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

### 9-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

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

### 9-3 Representasjon og fullmakt

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

## 10 Årsmøtet

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

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

### 10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

### 10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

### 10-6 Møteledelse og protokoll

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

### 10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

### 10-8 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

## 11 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

## 12 Inhabilitet og mindretallsvern

### 12-1 Inhabilitet

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

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

### 12-2 Mindretallsvern

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

Vedlegg 1



## Vedlegg 2



12

Stavanger  
kommune

SMB PROSJEKTERING AS  
Att.Raguvarman Uthayamoorthy  
Welhavens vei 4  
4319 SANDNES

Dato 16.02.2026  
Saksnr. 2025/281864 - 13  
Deres ref.  
Side 1

### Midlertidig brukstillatelse (1) for blokk BBB1 unntatt toppleilighet - Kompani Linges Vei 4 - 38/4154

Tiltakshaver: ØSTER HUS AS  
Ansvarlig søker: SMB PROSJEKTERING AS  
Søknad mottatt: 15.01.2026  
Søknad komplett: 11.02.2026

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 31.10.2023 og endring av tillatelse, datert 23.10.2025.

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

### Send inn søknad om ferdigattest

#### Send inn søknad om ferdigattest

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres Gate 23

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

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. Supplerende rømningskilt i parkeringskjeller monteres før leilighetene tas i bruk.
3. Rømningskilt i område i parkeringskjeller avsatt til byggeplass, blendes for brukere av parkeringskjelleren før leilighetene tas i bruk.
4. Adkomst til søppelinnkast må gjøres tilgjengelig før leilighetene tas i bruk.
5. Fare- og oppmerksomhetsfelt i utvendig trapp, monteres før leilighetene tas i bruk.

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 28.02.2027, i henhold til søknad.

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/281864

### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

### Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Igangsettelsestillatelse, Midlertidig brukstillatelse, Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	

Gebynet er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten  
seksjonssjef

Trude Katrine Hermanrud  
rådgiver  
Byggesak

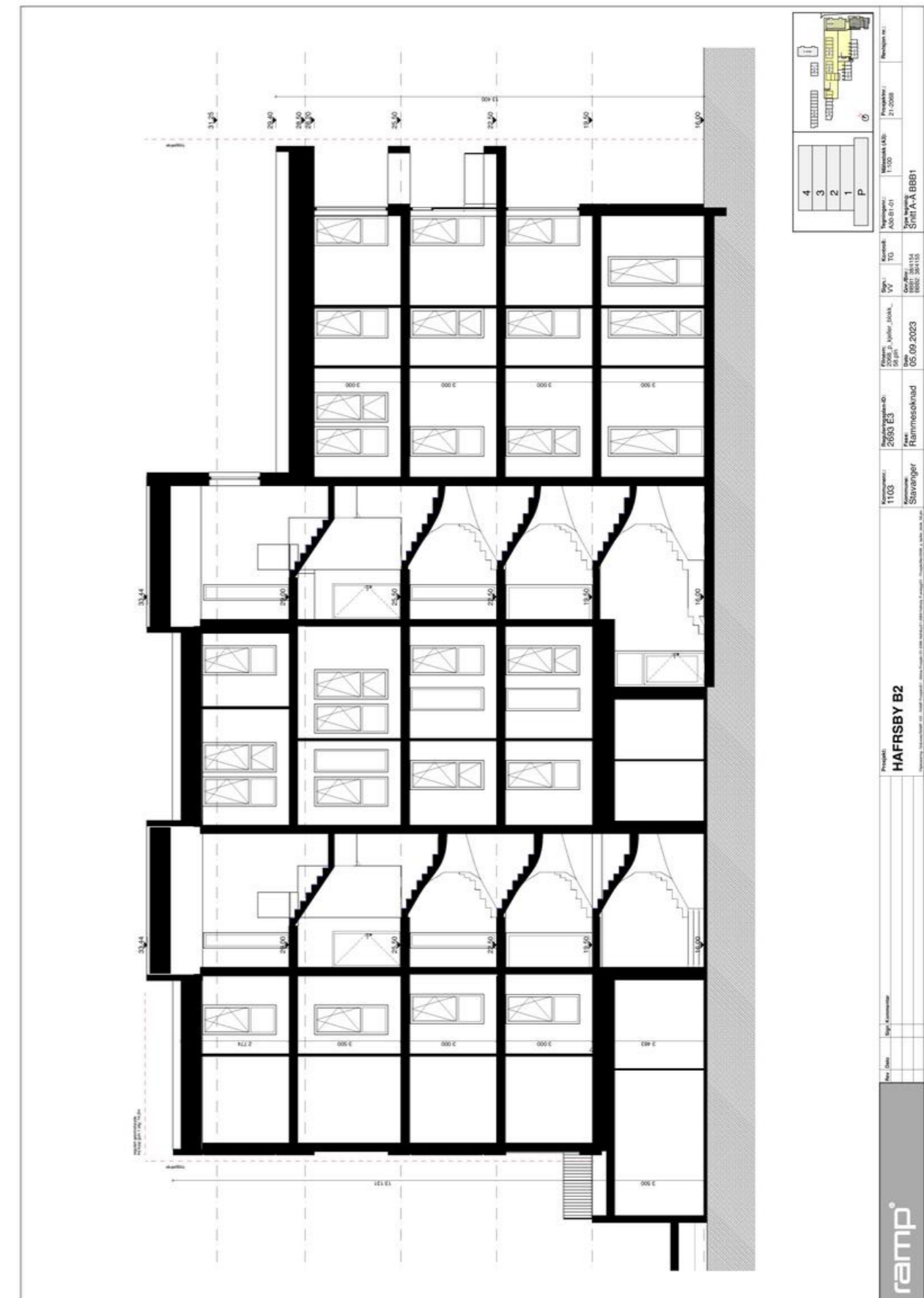
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

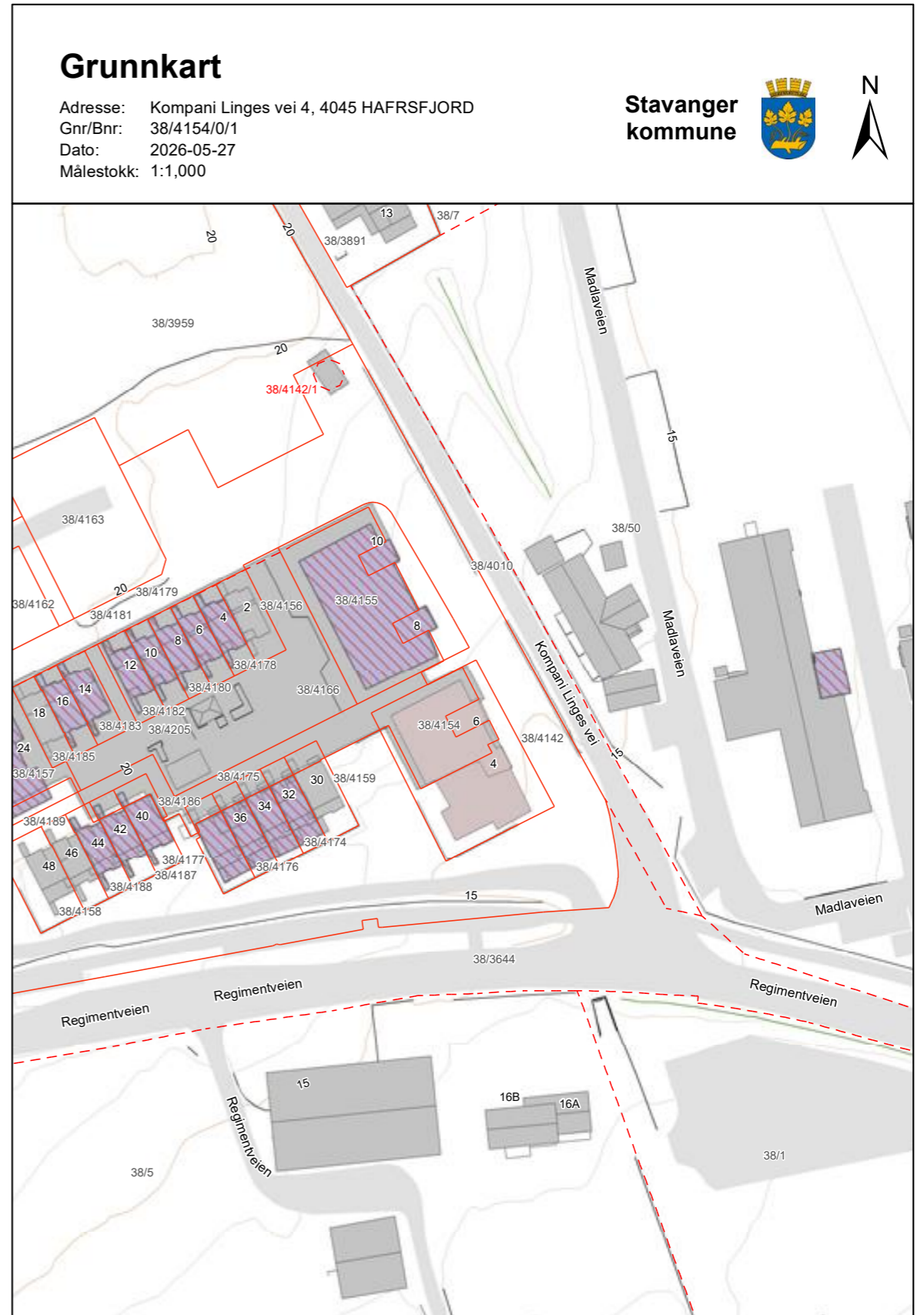
Ekstern kopi  
ØSTER HUS AS

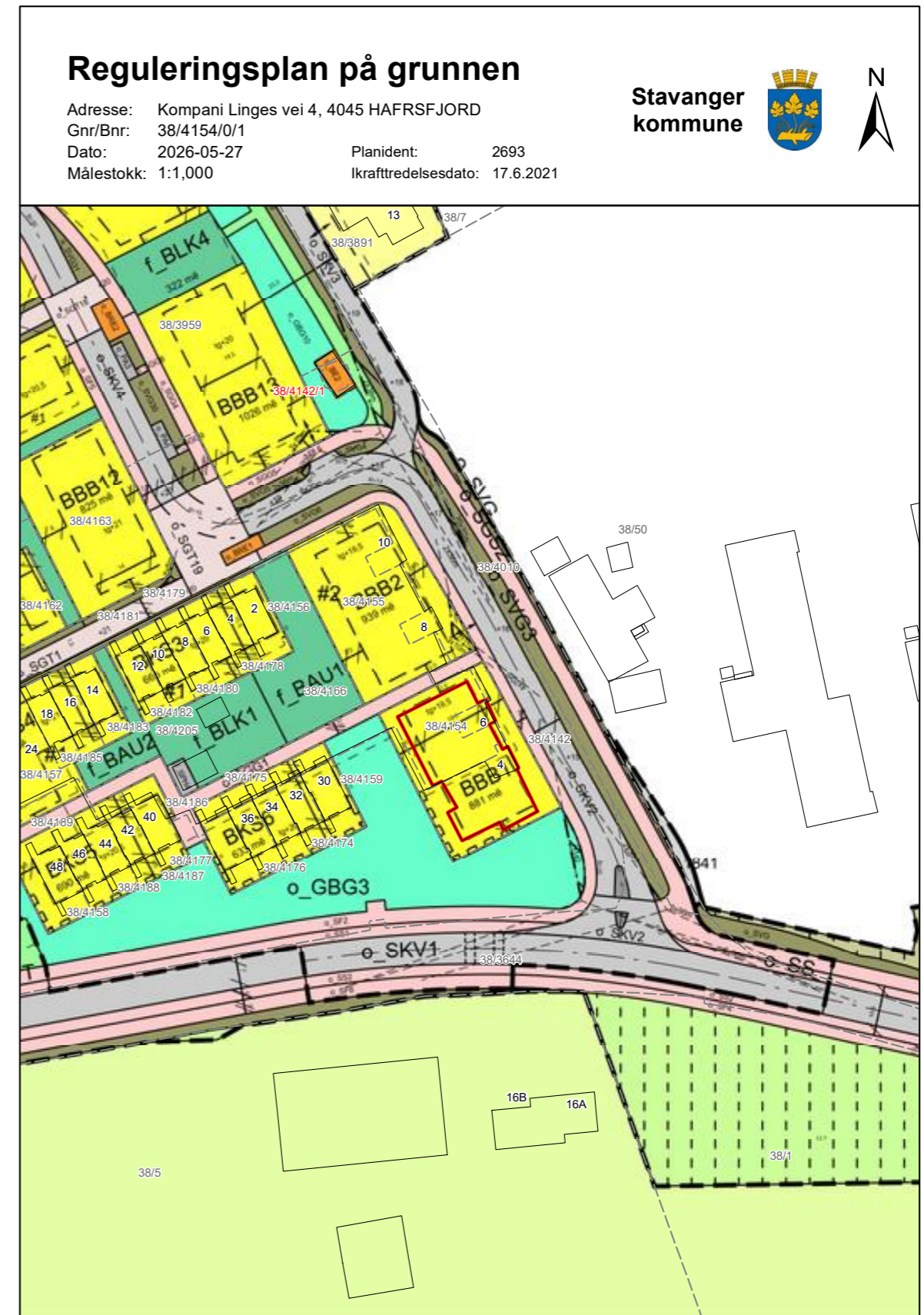
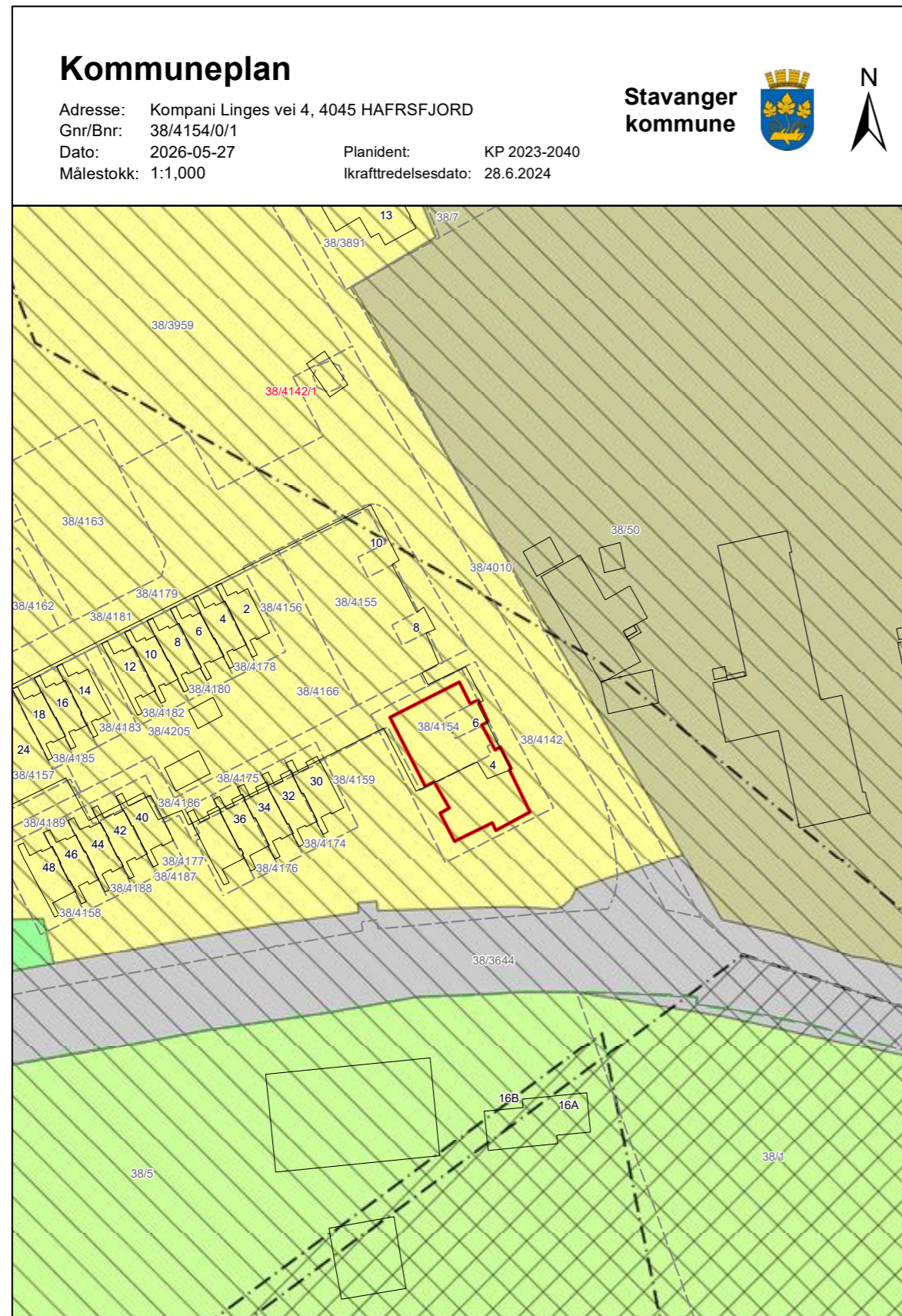
## INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Saksnummer 2025/281864 - 13 Side 4 av 4

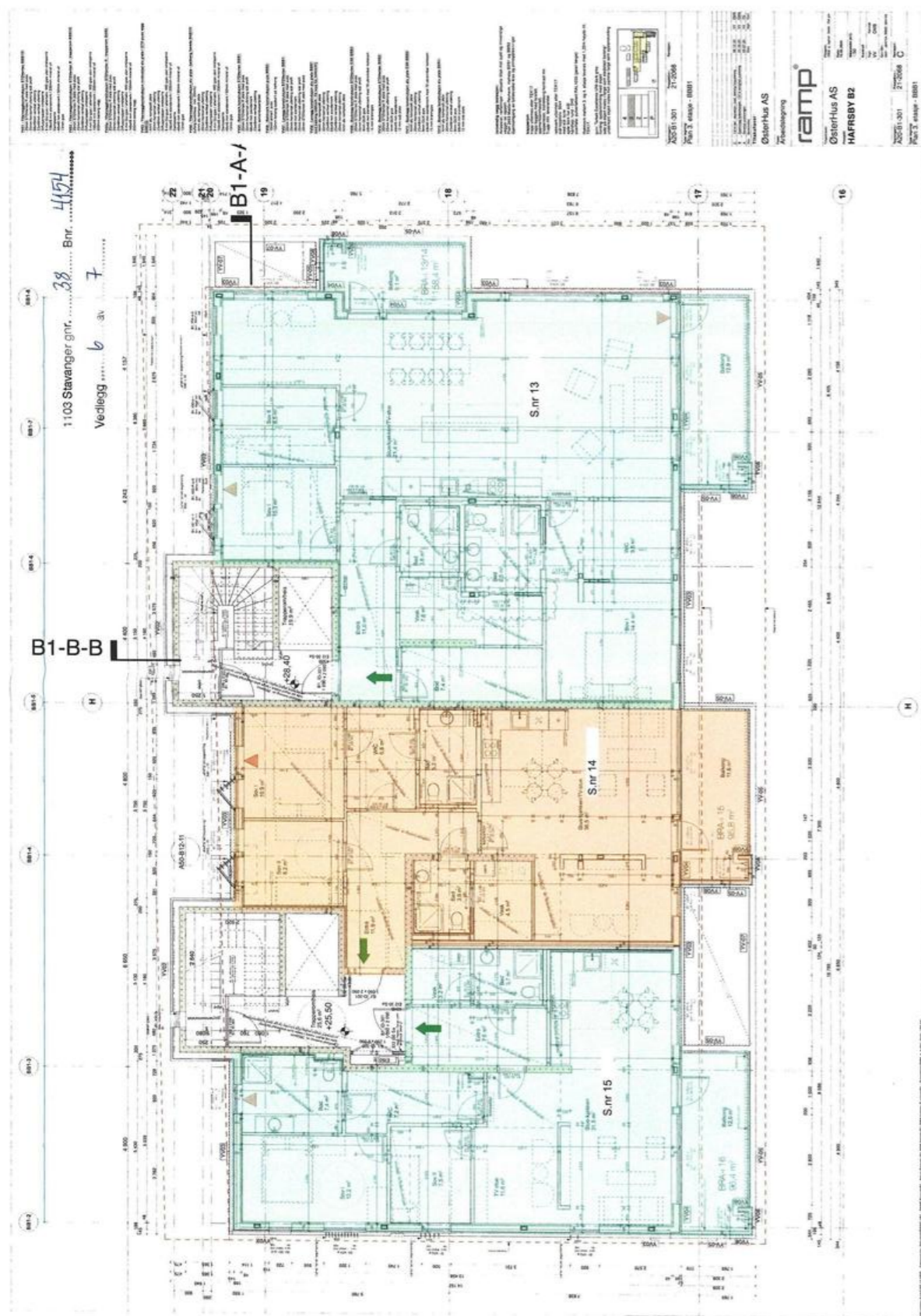












1:103 - Gnr. 38 nr. 4154 - vedlegg 7 av 7



FORELØPIG TEGNING 16.04.2024		4. etasje	
HAFRSBY BBB1		16.04.2024	
16.04.2024		Sjanger og tegningsskisse av NS 3962:2023	
<p>BRÅ er skissert i henhold til teknisk tegning og teknisk TBA.</p> <p>U. sportstød er skissert i henhold til teknisk tegning og teknisk TBA.</p> <p>Alle rom og arealer er skissert i henhold til teknisk tegning og teknisk TBA.</p> <p>Alle rom og arealer er skissert i henhold til teknisk tegning og teknisk TBA.</p> <p>Alle rom og arealer er skissert i henhold til teknisk tegning og teknisk TBA.</p> <p>Alle rom og arealer er skissert i henhold til teknisk tegning og teknisk TBA.</p>			
<p>Forhålling av arealbegreper:</p> <p>BRÅ: Bruttoareal med bygg, men uten innlagt</p> <p>BRÅ: Bruttoareal med bygg, men uten innlagt</p> <p>BRÅ: Bruttoareal med bygg, men uten innlagt</p> <p>TBA: Nettoareal og takhøyde (uten areal, men innlagt)</p>		<p>21. Jan. 2024</p>	
<p>Skala 1:100</p>			

2025/282816

### Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 614874733  
Vedlegg: ja

**Rekvirent av tinglysning**  
 Navn: STAVANGER KOMMUNE  
 Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

**Rekvirent(er) av forretning**  
 Navn: HAFRSBY UTVIKLING AS  
 Bruksenhete: Welhavens vei 8, 4319 SANDNES

**Matrikkelenhete(er) som er seksjonert**  
 Knr: 1103  
 Bnr: 38  
 Fnr: 4154

Nye seksjoner	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
	1103	38	4154	0	1	70 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	2	74 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	3	70 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	4	80 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	5	73 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	6	52 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	7	65 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	8	70 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	9	80 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	10	73 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	11	52 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	12	65 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	13	158 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	14	96 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	15	96 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	16	120 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei
	1103	38	4154	0	17	99 / 1393	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24.



27.10.2025 14:39

Side 1 av 1

Tinglyst 19.11.2025  
dok.nr. 2025/1418833/200

2025/282816  
Søknad om seksjonering

**Tinglyskravkriterien (kommunen)**  
 Kommunens navn: Stavanger  
 Kommunens adresse: Østervang 1, 4018 Stavanger  
 Kontaktperson: [Blank]

**1. Opplysninger om innsenderen**  
 Fødselsdato/orignr: 09.08.1965 226 - rd. K7004  
 Navn: Espen Ihunes  
 Adresse: Øster Hus AS, Welhavensvei 8, 4319 Sandnes  
 E-postadresse: espen.ihunes@baste.no  
 Fødsels-/Org.nr.: 986943463  
 Postnummer: 4319  
 Poststed: SANDNES  
 Telefonnummer: 91103100

**2. Opplysninger om eiendommen**  
 Kommunens navn: Stavanger kommune  
 Navn: Hafsby Utvikling AS  
 Fødsels-/Org.nr. (1:109 siffer): 994962752  
 Gårdsnr.: 38  
 Bruksnr.: 4154  
 Festent.: —

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**  
 Navn: Hafsby Utvikling AS  
 Eiersandel (oppgitt som brøk): 1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
 Eiendommen søkes oppdelt i ettersøkte seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dermed er eiendommen ønsket oppdelt i flere enn seksjoner, med de forutsette utfylling på søknadsens siste side.

Snr	Før		Ettersøkt		Før		Ettersøkt		
	For-areal	Brak-areal	For-areal	Brak-areal	For-areal	Brak-areal	For-areal	Brak-areal	
1	B	70	B	13	B	15	B	25	
2	B	74	B	14	B	9	B	26	
3	B	70	B	15	B	9	B	27	
4	B	80	B	16	B	12	B	28	
5	B	73	B	17	B	9	B	29	
6	B	52	B	18	B	30	B	30	
7	B	65	B	19	B	31	B	31	
8	B	70	B	20	B	32	B	32	
9	B	80	B	21	B	33	B	33	
10	B	73	B	22	B	34	B	34	
11	B	52	B	23	B	35	B	35	
12	B	65	B	24	B	36	B	36	
Sum tilløp								393	60
Sum								393	60

Dato: 24.09.2025  
 Innsenderens underskrift: [Signature]  
 Navn: [Blank]

Forsatt av kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

**5. Nødvendige dokumenter som skal tilgjøres samtidig med seksjoneringen**  
 Her skal saker kun til opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tilgjøres, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Korfverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder pålagt bygning eller seksjonspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningloven er avsatt til felles utøppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtøker.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

**7. Egenmelding om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**  
 Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en sameieksjon bolig

Dato 24.09.2025

*[Signature]*

Fastsatt av kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert skema for seksjonering. Side 2 av 3

**8. Vedlegg som skal følge skranken**

- a) Situasjonplan over eiendommens som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdel som har inngått i bruksenheter
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjøler og luft, på tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensninger, forslag til seksjonsnummer og bruket av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtøker
- d) Revisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenheter har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjonene oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse eller plan- og bygningloven, men også opplysninger fra matfåkkene, trykkløse klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er innlyst utlysningserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet fordeling av sameieandeler ved seksjonering vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**  
 Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
5. oktober 2025	<i>[Signature]</i>	NIAL ØSTERHUS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
	<i>[Signature]</i>	ARILD SIE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med bokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matriskekart for utendørs tilleggsdel
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**


Kommunens navn	Bokser.	Fester.
1103 Stavanger	38	4154
Dato	Stempel	
27.10.2025	<i>[Signature]</i>	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING KART OG DIGITALE TJENESTER
Dato	Innsendtes underskrift	
24.09.2025	<i>[Signature]</i>	

Fastsatt av kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert skema for seksjonering. Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/997954/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:33

Side 1 av 2



 Rekvirert iht. følgebrev/-  
 dokument nr. oppgitt  
 994 962 752  
 org.nr./fødselsnr.

05.09.23  
K. Lyng

### ERKLÆRING

Hafsrby Utvikling AS, org.nr. 994 962 752 erklærer med dette at nedenstående rettighetsforhold vedrørende eiendommene gnr. 38 bnr. 4142, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162 og 4163 i Stavanger kommune kan tinglyses på disse eiendommene. Rettigheter og forpliktelser gjelder også for eiendommer (inkludert eierseksjoner) som blir fradelte/opprettet fra disse eiendommene etter signering av nærværende erklæring.

- LEDNINGSNETT, KABLER**  
 Følgende juridiske enheter har vederlagsfri og evigvarende rett til å ha liggende/stående ledninger, kabler, skap m.m. på eiendommene, som angitt i det følgende:
  - Vann og avløpsledninger: Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226
  - Strømkabler og kabelskap: Lnett AS org.nr. 980 038 408
  - Kabler for telefoni/data/kabel TV, samt kabelskap: Lyse Fiber AS, org.nr. 993 933 988
  - Kabler for telefoni/data/kabel TV, samt kabelskap: Telia Norge AS org.nr.981 929 055
  - Master for gatelys: Lyse Lux AS, org.nr. 923 119 159 og Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226
- VEGANLEGG OG SKILT**  
 Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning.  
 Stavanger kommune org.nr. 964 965 226, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- POSTKASSESTATIV**  
 Eierne av ovennevnte eiendommer aksepterer at det kan etableres felles postkassestativ tilhører omkringliggende eiendommer på en eller flere av de ovennevnte eiendommene, eller matrikler som senere deles fra ovennevnte eiendommer.
- PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING – VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR FELLESANLEGG**  
 Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har pliktig medlemskap i feltets velforening.
- RETT TIL ADKOMST**  
 Eierne av overnevnte eiendommer plikter å gi adgang til rettighetshavere som angitt i pkt. 1 og 2 ovenfor, for drift og vedlikehold av nevnte installasjoner m.m. Eierne av overnevnte eiendommer kan ikke utføre tiltak som skader eller i særlig grad vanskeliggjør drift og vedlikehold av anlegg, uten å ha avklart dette skriftlig med aktuelle rettighetshavere. Eksempler på tiltak er overbygging, nivåheving/-senkning, påfylling, sprenging, graving, grøfting og lignende.

  
 Doknr.: 997954 Tinglyst: 14.09.2023  
 STATENS KARTVERK



Attestert kopi av dok.nr. 2023/997954/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:33

Side 2 av 2

05.09.23  
K. Lyng

- ANNET**  
 Eiendommer med felles private vann- og/eller avløpsledninger har plikt til å dekke å utgifter til vedlikehold med en lik andel på hver tilkoblede enhet.
- TINGLYSING**  
 Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommene gnr 38 bnr 4142, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162 og 4163 i Stavanger.

Sandnes den 24.08 2023  
for Hafsrby Utvikling AS

  
 Arild Sie

  
 Njål Østerhus

# 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 nrområdet

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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

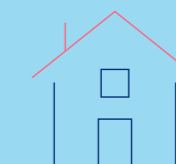
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
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 nettannonse, 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.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Kompani Linges vei 4, 4045 HAFRSFJORD. Gnr. 38, bnr. 4154, snr. 1 i Sameiet Hafrsby Bbb1, oppdragsnr.: 1200260107  
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

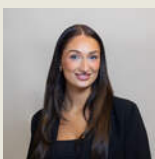
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
454 81 221  
tls@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no