

PROAKTIV



SIRISKJERET 12





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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

STAVANGER ØST

Familievennlig leilighet med etterspurt beliggenhet | 3 soverom | Solrik terrasse | Parkering i lukket anlegg



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 54, bnr. 1087, snr. 17 i Sameiet Tou Park I-III

Prisantydning: 6.190.000,-

Omkostninger: 168.740,-

Totalpris: 6.358.740,-

Kommunale avgifter: 11.453,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 4/3

BRA: 112 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer én biloppstillingplass i felles p-kjeller. Det er satt opp ladepunkt for lading av elbil som medfølger handelen. Eier betaler inn a-konto lading el-bil pr mnd som avregnes.

Tomt: 3405 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.807,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgifter fordeles på følgende poster: bl.a. utvendig vedlikehold, forsikring av bygningen, TV/internett, eventuelle tjenester for felles tomt, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	30	32	37
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
125			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



STAVANGER ØST

Kommune: Stavanger / **Område:** Stavanger Øst

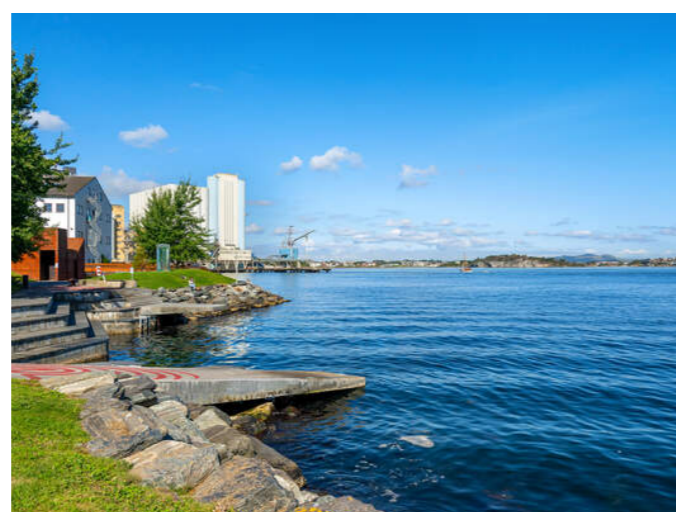
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Siriskjeret ligger i hjertet av Stavanger Øst - et moderne og levende område i forlengelsen av Stavanger sentrum, langs sjøkanten mot øst. Her kombineres nærhet til natur, byliv og kultur på en helt unik måte.

Du bor bare en kort spasertur eller sykkel tur fra sentrum, med umiddelbar tilgang til alt byen har å tilby - butikker, restauranter, kulturliv og kollektivtransport.

Stavanger Øst har de siste årene utviklet seg til et av byens mest trendy og spennende områder, med kreative miljøer, ny arkitektur og urbane møteplasser. Pedersgata, som ligger i gåavstand, har blitt en kulinarisk og kulturell destinasjon i seg selv - her finner du noen av byens mest populære restauranter, barer, nisjebutikker og kaffebarer. I nærområdet finnes flotte turområder og rekreasjon langs sjøen, blant annet ved Godalen



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🏠 Mediegården	20 min 🚶
🏪 Apotek 1 Østre Bydel	7 min 🚶

SPORT

🏀 Kjelvene balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏫 Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏊 SATS Storhaug	5 min 🚶
🏋️ Aura Fitness Storhaug	5 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og Rosenli, hvor du kan bade om sommeren eller nyte kyststien året rundt. I tillegg har du kort vei til Tou Scene, et kulturhus med konserter, utstillinger og kunstverksteder - midt i nabolaget.

Det finnes flere barnehager, skoler, dagligvarebutikker og treningssentre i gangavstand. Området er kjent for å være både sentralt og barnevennlig.

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

Skolekretsen tilhører Lervig skole. Skolen er helt ny og ble tatt i bruk sommeren 2025. Den har raskt blitt et populært samlingspunkt for Stavanger Øst og Storhaug. Skolen ligger ca. 300 meter fra leiligheten og byr på en stor lekeplass som er åpen for alle, samt flerbrukshaller tilgjengelig for allmenn bruk.

Nærmeste barnehage er Tinnfabrikken barnehage, som ligger ca. 300 meter fra leiligheten.

Dette er rett og slett en meget attraktiv og trivelig plass å bo, med alt du trenger - enten du søker et rolig liv nært naturen, eller ønsker å bo urbant med kort vei til byens puls.

Bebyggelse

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

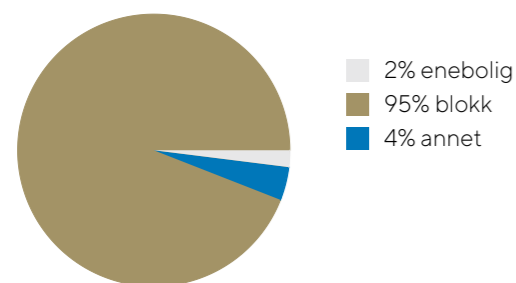
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	13 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	9 min 3.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	22 min 1.9 km
Godalen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

BARNEHAGER

Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	9 min 0.8 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	10 min 0.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SIRISKJERET 12

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

Parkering

Seksjonen disponerer én biloppstillingplass i felles p-kjeller. Det er satt opp ladepunkt for lading av elbil som medfølger handelen. Eier betaler inn a-konto lading el-bil pr mnd som avregnes.

Lyse administrerer sameiets ordning for lading av elbil. Eier tegner direkte abonnement hos Lyse. Styret i sameiet fastsetter prisen pr. kwh

Tomtestørrelse

3 405 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2012. Inne med normal standard, avvik stort sett pga alder.

Vurderte bygningsdeler ute med bra vedlikehold, terrassedør med behov for vedlikehold/justeringer.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Overflater Gulv

TG IU KONSTRKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Fjernvarmeanlegg

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Terrassedør

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Kjøkken > 2 etg(202) > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Overflater Gulv

- Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Ventilasjon

- Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Ventilasjon

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:

Tirsdag, 9. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2.etg: Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, toalettrom, bod/vaskerom

Kjeller: Sportsbod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

2. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 20 kvm

Bod i kjeller på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Terrasse/platte på ca 20 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

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

Standard

Velkommen til en moderne og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i Østre Bydel!

Her får du det beste av to verdener – nærhet til både byliv og flotte uteområder. Leiligheten ligger i et populært område med kort vei til sentrum, parker, badeplass og hyggelige turmuligheter. Dette er et perfekt hjem for deg som ønsker å ha det meste innen rekkevidde, samtidig som du kan nyte rolige omgivelser.

Leiligheten har en lys og praktisk entré med god plass til garderobe.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som skaper en luftig og hyggelig atmosfære. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her er det god plass til både spisebord og sofakrok, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt for familie og venner.

Kjøkkenet har et moderne uttrykk med lyse fronter, god skaplass og praktiske arbeidsflater. Hvitevarene er fra Miele, kjent for god kvalitet. Her ligger alt til rette for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster.

Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige rommene kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Badet er pent og helfliset, og har vannbåren gulvvarme som gir ekstra komfort. Her finner du dusjnise med glassvegger,



vegghengt toalett og servant med underskap.

Leiligheten har også et praktisk gjestetoalett samt et eget vaskerom/bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse hvor du kan nyte rolige morgener, lange sommerkvelder eller hyggelige stunder med familie og venner.

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass med elbillader og romslig bod, noe som gir både enkel parkering og ekstra lagringsplass.

I tillegg har sameiet en flott felles takterrasse med gode solforhold og fin utsikt. Her kan du nyte solen fra morgen til kveld og benytte et ekstra uteområde når været tillater det.

Dette er en lys og moderne leilighet med en attraktiv beliggenhet, gode kvaliteter og praktiske løsninger – et hjem det er lett å trives i.

Oppvarming

Fjernvarme.



STUE

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som skaper en luftig og hyggelig atmosfære. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig dagslys.





CHAMPAGNE



KJØKKEN

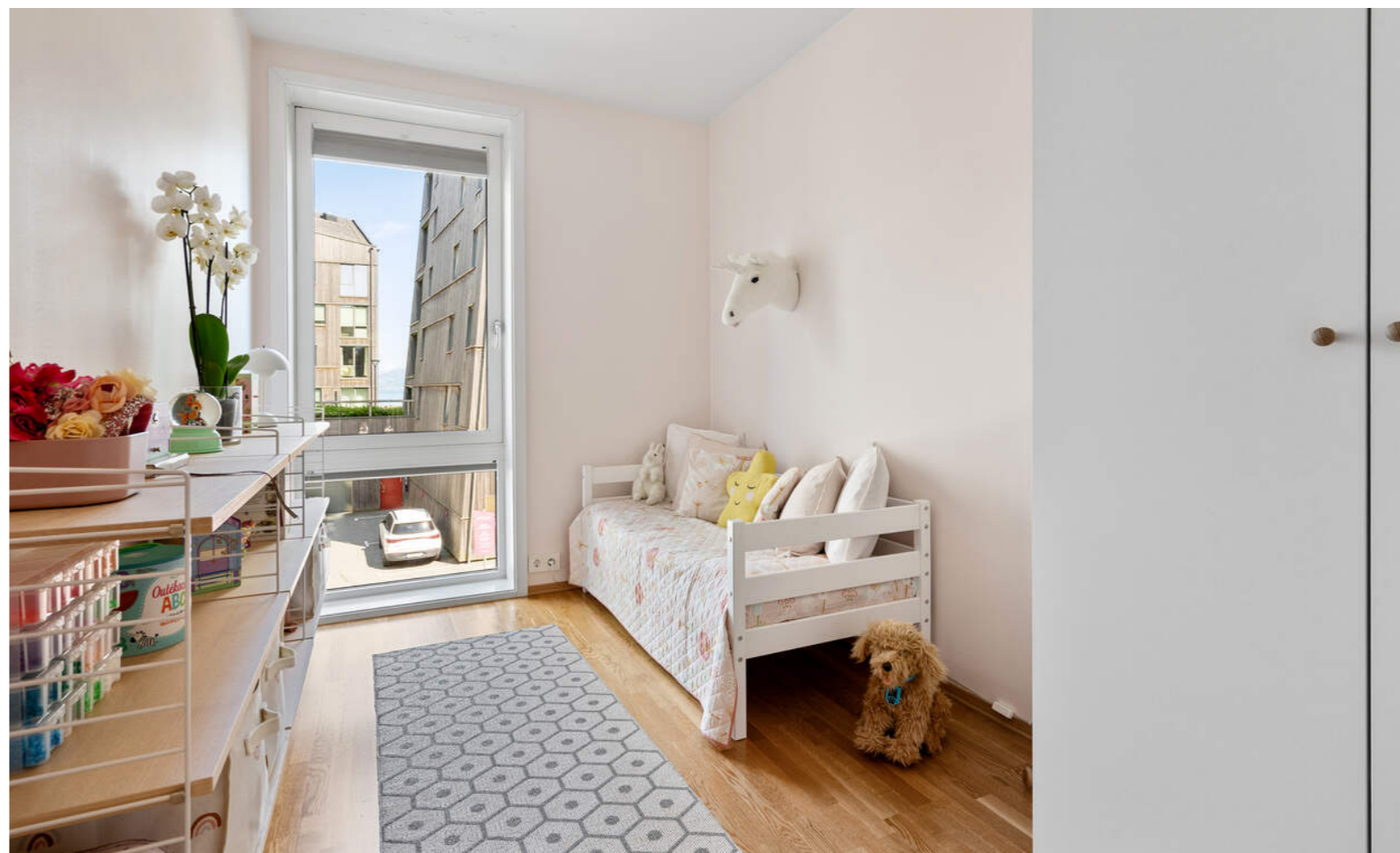
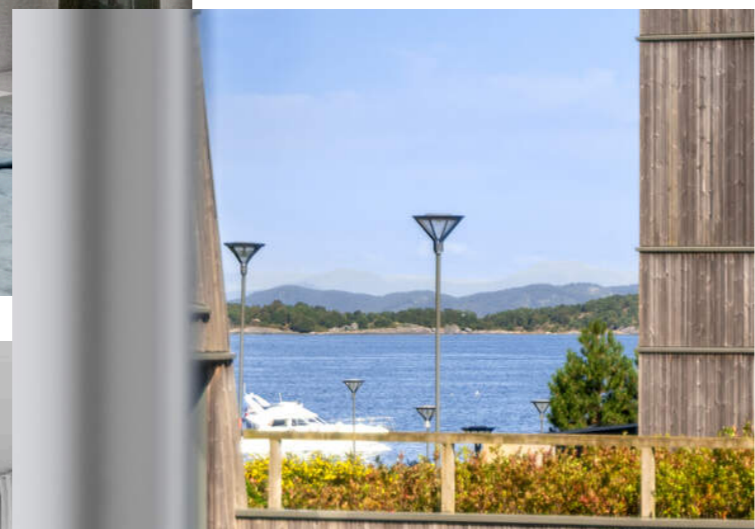
Kjøkkenet har et moderne uttrykk med lyse fronter, god skaplass og praktiske arbeidsflater. Her ligger alt til rette for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster.





SOVEROM

Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige rommene kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





BAD

Badet er pent og helfliset, og har vannbåren gulvvarme som gir ekstra komfort. Her finner du dusjnise med glassvegger, vegghengt toalett og servant med underskap.



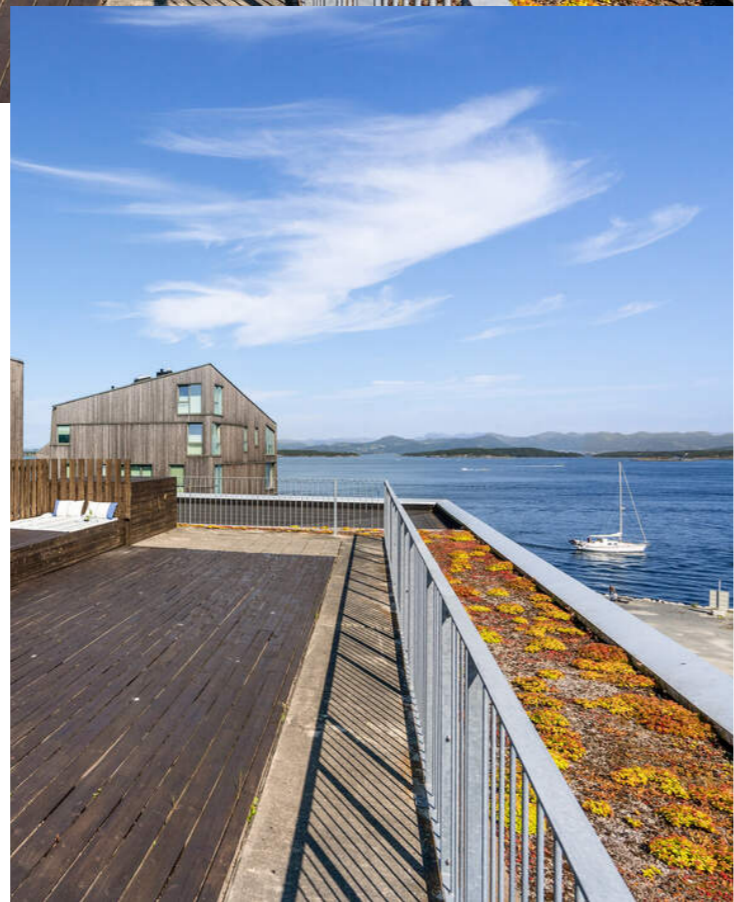
GJESTETOALETT







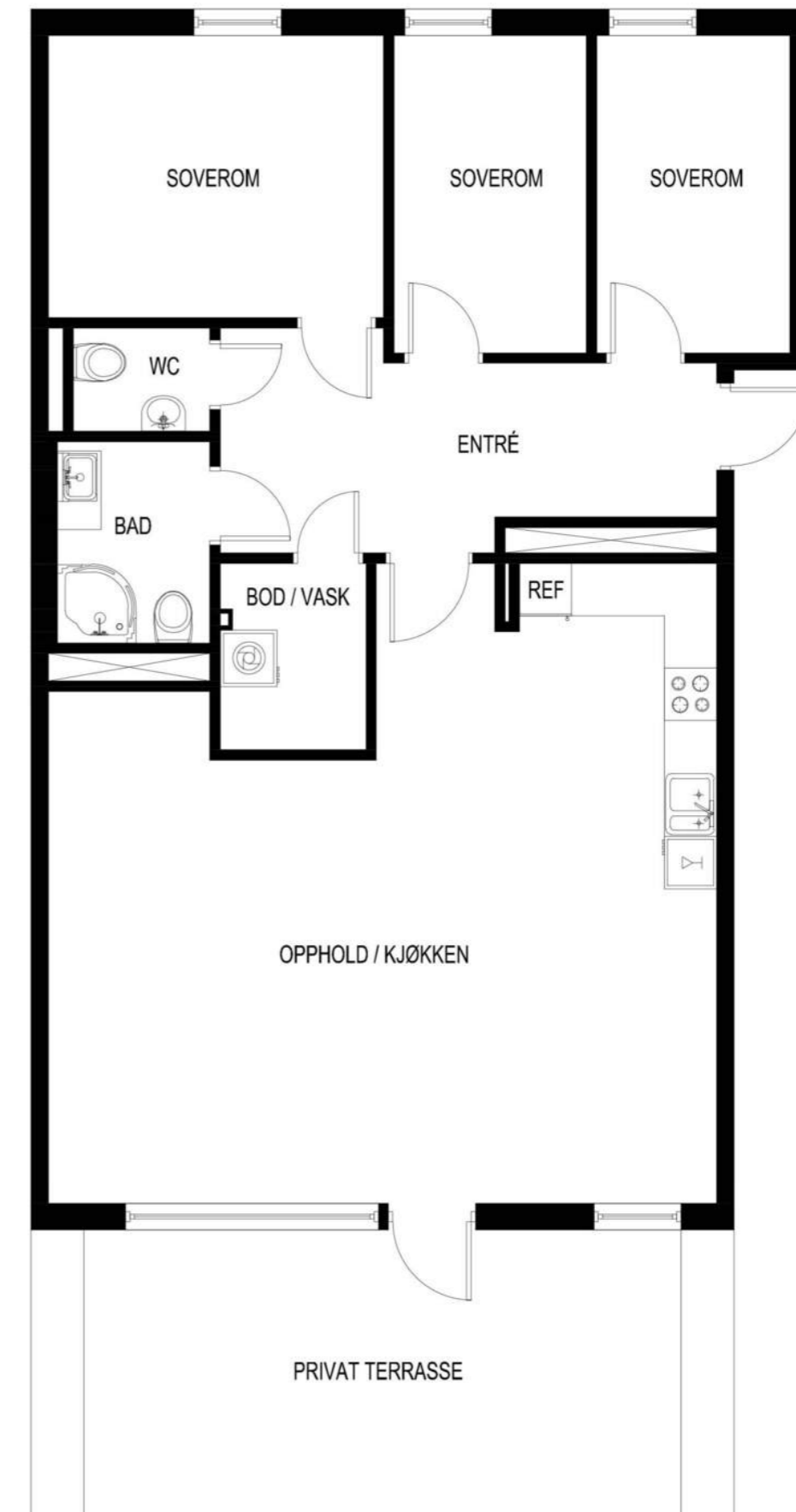
FLOTT FELLES
TAKTERRASSE MED GODE
SOLFORHOLD OG FIN
UTSIKT TIL SJØ, PARK OG
STAVANGER ØST



UTSIKT FRA TAKTERRASSEN



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Felleskostnader pr. mnd

3.807,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
bl.a. utvendig vedlikehold, forsikring av bygningen,
TV/internett, eventuelle tjenester for felles tomt, styrehonorar,
forretningsførerhonorar og revisjonshonorar.

Andel fellesformue

13.928,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet er velfungerende og har god økonomi.
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 3 226 082,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2 809 622,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. - 531 769,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 1 109 624,-.

Dyrehold

Fra sameiets ordensregler:

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr.

Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller

de andre brukerne av eiendommen (jfr. §19 i lov om eierseksjoner). Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Det er båndtvang for hunder innenfor sameiets fellesarealer, inklusiv utendørs i atriet. Avføring fra husdyr skal fjernes av eier.

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring
Polisenummer3342618

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.453,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, fjernvarme og el-billading.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden.

Diverse

Medfølger i handelen:
Vaskemaskin
Fryseskap i bod

Garderobeskap på de to sekundære soverom bærer preg av slitasje/elde.

Sameiet har felles sykkelparkering/mopedparkering i lukket garasjeanlegg.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest for eiendommen. Det er meningen at en brukstillatelse skal følges opp med en endelig ferdigattest innen en angitt tidsfrist når anmerkningene i brukstillatelsene er utført og ferdigstilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anmerkningene i brukstillatelsen. Tilstandsrapporten kan være en god kilde til å vurdere om det fremdeles foreligger mangler ved boligen. Uavhengig av dette fraskriver selger seg ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 17. oktober 2012

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

19.09.2012 - Dokumentnr: 770675 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 106/7474

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål iht plan 1785B9. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det opplyses også planlagt ny bebyggelse på nabotomt i øst.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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.

Grunnboksdato

Mandag, 8. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**OMK. KJØPER BESKRIVELSE**

6 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfrritt))

154 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

155 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 345 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 358 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

må være megler i hende i god tid før overtakelse 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Budgivning

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ida Diedrichsen
Rune Gregersen

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 090 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 750,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 4 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 39 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 0,00, Utlegg fotograf kr 6 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 997.

Totale kostnader kr. 62 447.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
10.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Siriskjeret 12	Siriskjeret 12	

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?

2018

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.

Har bodd i boligen i hele eierperioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3342618

Informasjon om selger

Selger

Gregersen, Rune

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.

FORSKJERET 12 til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Enkelte svake fuger på badet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Ventil til gulvvarme

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ventil til gulvvarme.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Myhrer Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Problemer med korrosjon av rør til sprinkleranlegg i parkeringskjelleren. Førte til vannlekkasje. Feilen er utbedret ved at rør er skiftet og anlegget er endret fra et tørt til et vådt anlegg.

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



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Utskiftning af stikkontakt på badet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Spots, dimmer og stikkontakter

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av spotbelysning over kjøkkenbenk og i kjøkken samt dimmer. Utskiftning av stikkontakter på de to små soverom av estetiske årsaker.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Optiel

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Spot, dimmer og stikkontakter

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av spotbelysning over kjøkkenbenk og i kjøkken samt dimmer. Utskiftning av stikkontakter på de to små soverom av estetiske årsaker.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Optiel

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

SIRISK



Rør

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Styret har for flere år siden informert om at det er registrert skjeggekre i noen av boenhetene. Sameiet har ifølge informasjonen fra styret forsikring mot skadedyr, herunder skjeggekre. For noen år tilbake ble det registrert skjeggekre i boenheten. Dette ble behandlet med insektspray og det har siden ikke vært registrert tilfeller.



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det pågår bygging av Lervigparken tett på eiendommen. Etter planen skal den stå ferdig i år. I tillegg er det planlagt flere boliger på Siriskjeret, ytterst ved siden av Sameiet Vannkanten.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

SIRISKJERET 12



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45505784

Egenerklærings skjema

Name: **Rune Gregersen** Date: **2026-06-03**

Identification

 Rune Gregersen

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rune Gregersen

03/06-2026
23:26:29

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

📍 Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

🏠 gnr. 54, bnr. 1087, snr. 17



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 Rapportdato: 10.06.2026 Oppdragsnr.: 20137-2686 Eiendomsverdi ref nr: RX5517

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapportansvarlig



Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



Oppdragsnr.: 20137-2686

Befaringsdato: 09.06.2026

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2012. Inne med normal standard, avvik stort sett pga alder.
Vurderte bygningsdeler ute med bra vedlikehold, terrassedør med behov for vedlikehold/justeringer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)
Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.
Fabrikkmalt ytterdør fra byggeår, god funksjon. Fabrikkmalt terrassedør fra byggeår.

Terrasse/ platte på terreng fra stue. Overflater er funnet i orden, mindre værslitasjer/oppsprikking av enkelte terrassebord, enkelte nylig byttet.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Parkett og malte vegger og tak. Overflater fra byggeår er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Etasjeskiller i betong. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen målt i stue/kjøkken og største soverom og under standardens krav til måleavvik.

Fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med vannbåren varme. Stålsluk i dusj, plastsluk som hjelpesluk under seksjon.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Drensåpning fra den skjulte sisternen på toalett-kassen er identifisert. Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin, avtrekk i tak.

Malte plater på vegger og tak. Vinylbelegg på gulv fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Ventilator tilkopledd ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskap er funnet i orden, drensåpning fra vannfordelerskap er identifisert. Avløpsrør i plast/PVC og soil fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Fjernvarmeanlegg. Selve anlegget er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG.

Vannbåren varme i gulv på bad og via radiator i stue. Automatsikringer, el skap på vaskerom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Helse, miljø og sikkerhet, se også rapport.

Arealer [Gå til side](#)

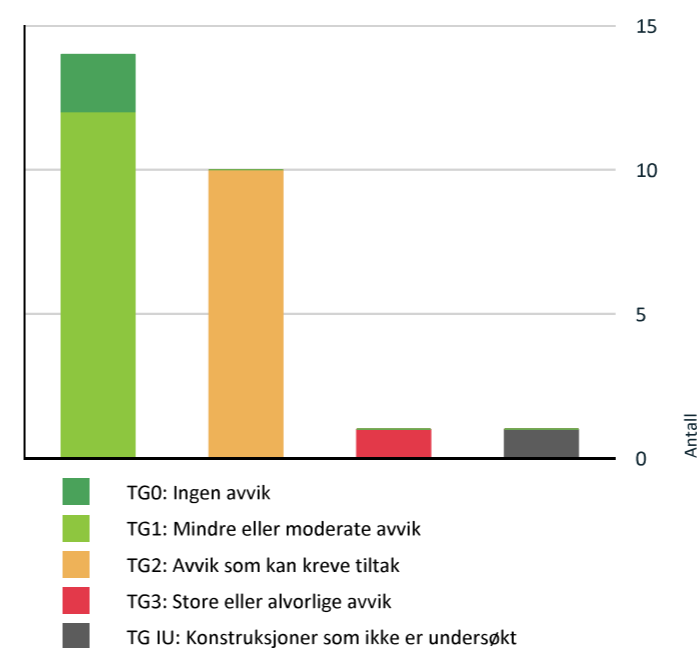
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger ikke tegninger
Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

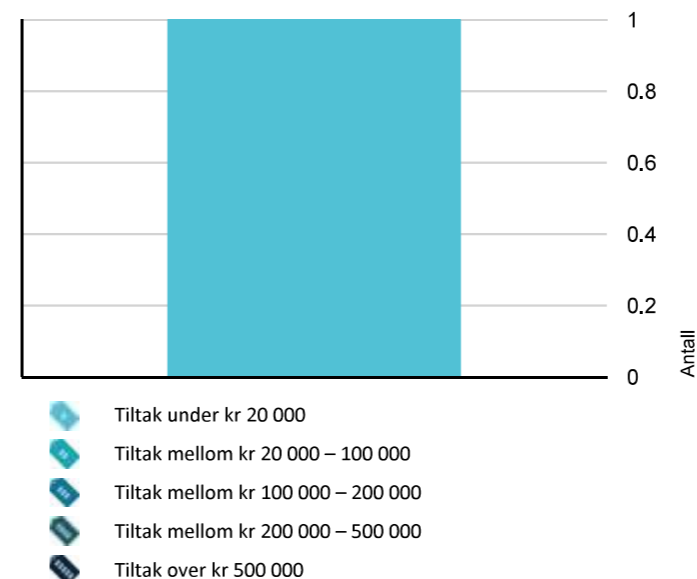
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Fjernvarmeanlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2 etg(202) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etg(202) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Enkelte el arbeider, montert lyskinne i tak stue og innfelte lamper i tak.
2026	Modernisering	Byttet enkelte terrassebord på terrasse/platte.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Vinduer fra 2011.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdør fra byggeår, god funksjon.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Fabrikkmalte terrassedør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har enkelte værslitasjer/avflassing på nedre del glassramme, dørbled har seget noe ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdes og justeres etter behov.



Værslitt på glassramme.



Dørbled seget ned, skjev åpning oppe.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/ platte på terreng fra stue. Overflater er funnet i orden, mindre værslitasjer/oppspricking av enkelte terrassebord, enkelte nylig byttet.

Tilstandsrapport



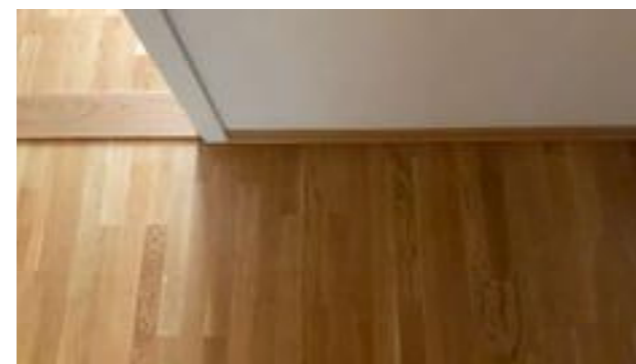
Terrasse/platte i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett og malte vegger og tak. Overflater fra byggeår er funnet i orden uten mangler/skader utover normale brukslitasjer.



Parkett og malte vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskille målt i stue/kjøkken og største soverom og under standardens krav til måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

2 ETG(202) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad.

2 ETG(202) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på vegger, malt tak fra byggeår uten mangler/skader. TG basert på alder, mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

2 ETG(202) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er etablert med noe fall, ca 3 mm på to meter. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETG(202) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk i dusj, plastsluk som hjelpesluk under seksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluker fra byggeår, er funnet i orden. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i dusj.



Hjelpesluk.

2 ETG(202) > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghegt toalett med skjult sistene, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Drensåpning fra den skjulte sisternen på toalettassen er identifisert.



Drensåpning fra toalettasse.

2 ETG(202) > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



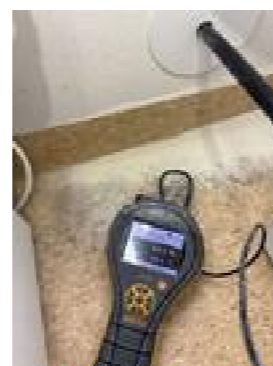
Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG(202) > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

2 ETG(202) > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin, avtrekk i tak.

Tilstandsrapport



Vaskerom.

2 ETG(202) > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malte vegger og tak fra byggeår, enkelte bruksslitinger/merker. TG basert på avvik og alder, mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater pusses opp etter behov.

2 ETG(202) > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er motfall til sluk som er det høyeste punktet på gulv. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk er det høyeste punktet på gulv.

2 ETG(202) > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk fra byggeår, er funnet i orden. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran/vinylbelegget varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

2 ETG(202) > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

2 ETG(202) > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



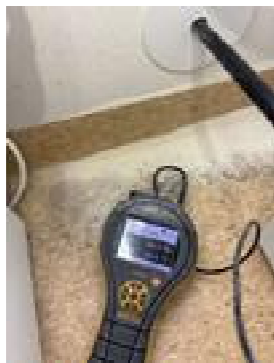
Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG(202) > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG(202) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.



Kjøkken

2 ETG(202) > STUE/KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkopledd ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventilator er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige,.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskap er funnet i orden, drengåpning fra vannfordelerskap er identifisert.



Vannledninger av plast, rør i rør.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC og soil fra byggeår.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Diverse ventilasjonsrør/styringer i tak på bad.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fjernvarmeanlegg

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg. Selve anlegget er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv på bad og via radiator i stue.



Regulatorer/motorer på vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Iflg eier/tilsendte dokument
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iflg eier nei.
7. Har det vært brann, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll.



Nytt brannslukkeapparat.



El skap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se også rapport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

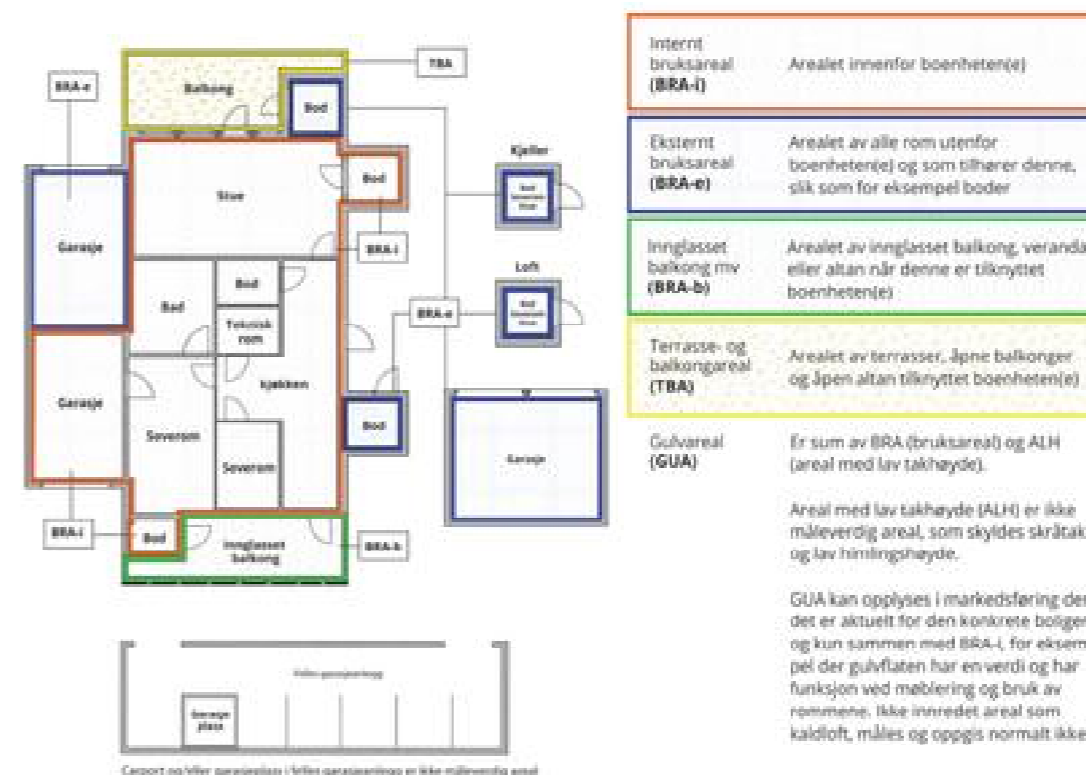
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg(202)	105			105	20
Kjeller		7		7	
SUM	105	7			20
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg(202)	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på ca 7 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Terrasse/platte på ca 20 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Rune Gregersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1087		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Siriskjeret 12

Hjemmelshaver

Diedrichsen Ida, Gregersen Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Lervig/Siriskjeret i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Ryfylkegata til Siriskjeret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	09.06.2026	Opplyst på befaringsen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	10.06.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	1. utgave.
2	11.06.2026	2. utgave, revidert rapport, det er fremlagt samsvarserklæring på el anlegget.

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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

— SIRISKJERET 12

Oppdragsnr.: 20137-2686

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 19 av 19

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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


Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX5517>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

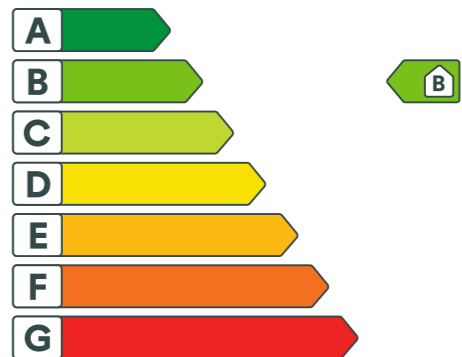
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309887
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300187051
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 1087
Seksjonsnummer 17	Bruksenhetsnummer H0202



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 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 105,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
80,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
73,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 102 kWh



Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ORDENSREGLER

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages i oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede ledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av sameiets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenerne i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr.

Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. §19 i lov om eierseksjoner). Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Det er båndtvang for hunder innenfor sameiets fellesarealer, inklusiv utendørs i atriet. Avføring fra husdyr skal fjernes av eier.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av sameiets styre.

Parkering.

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt oljesøl, avfall, løse bildeler etc. må fjernes umiddelbart. Seksjonseier kan leie ut sin egen parkeringsplass internt i sameiet.

Trapperom og oppganger.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier). Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre. Seksjonseierne blir selv enige om utsmykking av felles gang.

Sameiet Tou Park I-III

Oppdatert 19.03.2020

Renhold.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

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

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til nedgravd søppelanlegg.

Bruk av åpen ild, grilling.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke åpen ild ved grilling. Grilling er tillatt, men da kun ved bruk av gass- og elektrisk grill.

VEDTEKTER**FOR****SAMEIET TOU PARK I-III****(org.nr. 889 161 072)**

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

Revidert på årsmøtet 11.04.2018 – revidert på årsmøtet 06.05.2024 – sist revidert på årsmøtet 04.05.26

Styret i Sameiet Tou Park I-III

Ordensregler vedtatt på årsmøte 19.03.2020

1

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering og boder	4
4-1 Organisering	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39	8
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt	8
8-4 Forretningsfører	8
8-3 Revisor	8
9 Årsmøtet	9

9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	10
9-7 Beslutninger på årsmøtet	10
10 Elektronisk kommunikasjon	11
11 Forsikring	11
12 Forretningsfører, regnskap og revisjon	11
11-2 Mindretallsvern	12
8-4 Forretningsfører	12
8-3 Revisor	12
13 Ugildhet og mindretallsvern	12
13-1 Ugildhet	12
31-2 Mindretallsvern	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

- (1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering og boder

4-1 Organisering

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

Sameiets gjesteparkering er på omkringliggende offentlig gategrunn.

Sameiets næringsseksjoner har sin parkering på naboeiendommen.

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

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

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

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

(3) Ladere tilknyttet private sameier-andeler skal kun benyttes til privat bruk, ikke kommersiell drift/næring. Lading av næringskjøretøy som f.eks drosjer er ikke tillatt.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) Inventar (som f.eks platetopp, kjøkkenvifte, kjøll- og fryseskap)
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, dusjdører
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, pakninger til vaske- og oppvaskmaskin
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

(11) Manglende vedlikehold og/eller uvøren bruk av inventar/utstyr, vil føre til at seksjonseier må betale til enhver tid gjeldende egenandel.

(12) Seksjonseier som har leilighet med markterrasse, plikter å vedlikeholde hekken med jevnlig klipp – minst en gang pr år.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

Protokoll skal føres over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

Dersom næringsseksjon deles ved resekjonering, skal stemmene som angitt ovenfor fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de nye seksjonene, men likevel slik at hver seksjon skal ha minst en stemme. Kun dersom næringsseksjonen deles opp i flere deler enn det som har stemmer, vil dette være en resekjonering som øker det totale stemmeantallet og som vil kreve sameiermøtets tilslutning, jf. Eierseksjonsloven § 20 annet ledd.

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail: toupark123@gmail.com.

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

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

11 Forsikring

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

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

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

12 Forretningsfører, regnskap og revisjon

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

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

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

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

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

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

31-2 Mindretallsvern

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

Sameiet Tou Park I-III



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 04.05.2026, kl. 17:00

Tou Scene

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring i vedtekter, punkt 5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

6 Endring i vedtekter - punkt 4-5 - Ladepunkt for el-bil o.l.

7 Vinter vedlikehold

8 Valg

- 8.1 Valg av styreleder for to år
- 8.2 Valg av styremedlem for to år
- 8.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styre godtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 137.214,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring i vedtekter, punkt 5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt endres punkt a) inventar til:
a) **Inventar (som platetopp, kjøkkenvifte, kjøle og frysenskap.**

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt punkt b) tilføyes: **dusjdører**

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt punkt h) tilføyes: **pakninger til vaske og oppvaskmaskin.**

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt tilføyes nytt avsnitt (11):
Manglende vedlikehold/og/eller uvøren bruk av inventar/utsyr, vil føre til at seksjonseier må betale egenandel pålydende kroner 10 000.

Under punkt 5 - 1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt tilføyes nytt avsnitt (12):
Seksjonseier som har leilighet med markterrasse, plikter å vedlikeholde hekken med jevnlig klipp minst en gang/år.

Forslag til vedtak: Punkt 5-1 a) endres til inventar, platetopp, kjøkkenvifte, kjøle og frysenskap.

Punkt 5-1 b) endres til vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, servanter og dusjdører

Punkt 5-1 h) endres til rør, pakninger til vaske og oppvaskmaskin og sikringer fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Nytt punkt (11): Manglende vedlikehold/og/eller uvøren bruk av inventar/utstyr, vil føre til at seksjonseier må betale en egenandel på kroner 10 000.

Nytt punkt (12) Seksjonseiere som har leilighet med markterrasse plikter å vedlikeholde hekken rundt terrassen med jevnlig klipp minst en gang/år.

Styrets innstilling: Forslagene vedtas.

6. Endring i vedtekter - punkt 4-5 - Ladepunkt for el-bil o.l.

Styret foreslår to nye avsnitt inn under punkt 4-5 i vedtektene:

(3) Det er kun registrerte eiere av leiligheten som kan installere Zaptecladere.

(4) Zaptecladere skal kun nyttes til privat bruk, ikke kommersiell drift / næring

Forslag til vedtak: (3) Det er kun registrerte eiere av leiligheten som kan installere Zaptecladere.

(4) Zaptecladere skal kun nyttes til privat bruk, ikke kommersiell drift / næring

Styrets innstilling: Forslag vedtas slik det er stilt.

7. Vinter vedlikehold

Ønsker det skulle blitt bedre salting/brøyting på veien utenfor garasjeporten

20 feb 2026 var det bare is og gikk nesten rett i fortauskanten med bilen.

Ofte dårlig brøyting mellom Tinnegata 12 og Tinnegata 1 retning NAV..

Forslag til vedtak: Bedre brøyting
Sand er bedre en salt med tanke på skader salt gjør med biler.

Styrets innstilling: Saken sendes tilbake til styret.
Brøyting og strøing av Tinnegata 15 er kommunens ansvar.
Styret kontakter kommunen og melder om behov for bedre ivaretagelse av dette.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen har forespurt Bjarne Nesvik. Han har sagt ja.

Forslag til vedtak: Bjarne Nesvik velges til styreleder i sameiet Tou Park 1-3 for ett år.

8.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen har forespurt Margareth Paulsen om å ta gjenvalg. Hun har sagt ja.

Forslag til vedtak: Margareth Paulsen velges som styremedlem i styret til sameiet Tou Park 1-3 for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer for ett år

8.4 Valg av valgkomité

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 313 648	2 182 740	2 545 116
Innbetalt felleskostnader næring		281 028	265 116	309 133
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		527 220	527 220	483 588
Lading el-bil		104 186	81 676	0
Sum inntekter		3 226 082	3 056 752	3 337 837
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	129 389	119 804	156 560
Avskrivninger	5	37 750	37 750	37 750
Forretningsførerhonorar		124 077	157 104	173 043
Tilleggstjenester forretningsfører		52 658	55 236	62 670
Revisjonshonorar	2	18 543	17 258	20 000
Vaktmestertjenester		137 300	196 890	241 690
Drift og vedlikehold	3	1 682 012	785 400	754 500
TV og/eller internett		768 314	527 624	483 588
Forsikringer		256 637	261 205	293 620
Kommunale avgifter		295 810	156 331	340 182
Energi/strøm		254 765	414 225	304 000
Administrasjonskostnader		52 369	15 138	44 000
Sum kostnader		3 809 622	2 743 965	2 911 603
Driftsresultat		-583 540	312 787	426 234
Finansielle poster				
Renteinntekter		51 771	39 813	45 000
Netto finanskostnader		-51 771	-39 813	-45 000
Resultat	4	-531 769	352 600	471 234

Arsregnskap

Side 5 av 17

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	88 084	125 834
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		88 084	125 834
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 109	72 512
Forskuddsbetalte kostnader		279 745	420 285
Forskuddsbetalt strøm		21 073	0
Andre fordringer		7 300	4 884
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		978 206	1 151 140
Sum omløpsmidler		1 289 434	1 648 821
SUM EIENDELER		1 377 517	1 774 654

Balanse 2025

Side 6 av 17

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 109 624	1 641 394
Sum egenkapital	6	1 109 624	1 641 394
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 364	11 566
Leverandørgjeld		236 784	121 695
Annen kortsiktig gjeld		25 746	0
Sum kortsiktig gjeld		267 893	133 261
Sum gjeld		267 893	133 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 377 517	1 774 654

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjarne Severin Nesvik
Styreleder

Ole-Jan Granli
Styremedlem

Margareth Paulsen
Styremedlem

Balanse 2025

Side 7 av 17

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- Endring i arbeidskapital.
- Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	113 400	104 999
Arbeidsgiveravgift	15 989	14 805
Sum personalkostnader	129 389	119 804

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Side 8 av 17

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	165 558	171 509
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 149 469	364 026
6630 Vedlikehold uteområde	11 147	24 377
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	30 702	17 460
6780 Drifts- og serviceavtaler	325 136	208 027
Sum	1 682 012	785 400

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-531 769	352 600
Tilbakeføring av avskrivning	37 750	37 750
Endring arbeidskapital	-494 020	390 350
Omløpsmidler	1 289 434	1 648 821
Kortsiktig gjeld	267 893	133 261
Arbeidskapital	1 021 540	1 515 560

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Side 9 av 17

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Note 5 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	377 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	289 416
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 084
Årets avskrivninger :	37 750
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	8 667	-34 285	42 952
Sameiekapital, seksjonseiere	1 100 957	-497 484	1 598 441
Sum Egenkapital	1 109 624	-531 770	1 641 394

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Side 10 av 17

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	2 313 648	0	2 313 648
Innbetalt felleskostnader næring	0	281 028	281 028
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	527 220	0	527 220
Lading el-bil	104 186	0	104 186
Sum inntekter	2 945 054	281 028	3 226 082
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	114 186	15 203	129 389
Avskrivninger	37 750	0	37 750
Forretningsførerhonorar	109 512	14 565	124 077
Tilleggstjenester forretningsfører	46 505	6 153	52 658
Revisjonshonorar	16 364	2 179	18 543
Vaktmestertjenester	123 184	14 116	137 300
Drift og vedlikehold	1 513 626	168 386	1 682 012
TV og/eller internett	768 314	0	768 314
Forsikringer	226 482	30 155	256 637
Kommunale avgifter	261 052	34 758	295 810
Energi/strøm	224 830	29 935	254 765
Administrasjonskostnader	46 422	5 947	52 369
Sum kostnader	3 488 226	321 396	3 809 622
Driftsresultat	-543 172	-40 368	-583 540
Finansielle poster			
Renteinntekter	45 688	6 083	51 771
Netto finanskostnader	-45 688	-6 083	-51 771
Resultat	-497 485	-34 285	-531 769

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Side 11 av 17

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tou Park I-III

Styreleder	Bjarne Severin Nesvik (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Margareth Paulsen (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Ole-Jan Granli (sign.)	30.03.2026

Side 12 av 17



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

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

Til årsmøtet i Sameiet Tou Park I-III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tou Park I-III som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-07 14:16:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 07DE8-ZM72G-ZD019-LSRYT-K900M-3WTFP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Side 15 av 17

Informasjon fra styret

Om Sameiet Tou Park I-III

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjarne Severin Nesvik

Styremedlem, Margareth Paulsen

Styremedlem, Ole-Jan Granli

Varamedlem, Rune Gregersen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 9 styremøter og behandlet 60 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Bytte av nett og tv-leverandør fra Telia til Altibox. Dette tok store deler av juli måned.

Bytting av rør på sprinkleranlegget i garasjene etter innvendig korrosjon som skapte lekkasjer.

Bytting av leverandør for renholdstjenester

Byttet leverandør av heistjenester fra Kone til Schindler

Avsluttet samarbeidet med Danielsen Vaktmesterservice og gått over til kjøp av enkelttjenester hos underleverandører

Satt opp skilt med båndtvang i fellesarealer

Skiftet låser på begge innganger i Tinnegata 1

Smørt opp samtlige låser i resten av bygget

Utført jevnlig vedlikehold av skinnegangene som heisene går i i alle bygg

Beskåret plommetreet i atriet

Hatt møte med sameiet Vannkanten for å samarbeide om felles utfordringer

Arrangementer:

Avholdt dugnad i månedsskiftet mai-juni. Det ble luket, klippet bøkehekker, vasket glassrekkverk og plukket søppel rundt bygget. Det ble også sprøytet med ugressdreper. Oppmøte var bra og mange stilte med kaffe og noe å bite i til pausen.

Bestilt inn container til kasting av større avfall

HMS-arbeid:

Side 16 av 17

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

Styrets planer fremover

- Vårdugnad med lusing, raking av gress, klipping av bøkehekker, vasking av glassrekkverk og sprøyting med ugressdreper rundt bygget
- Beise plattung og sitteplasser på takterrassen
- Renovere sandkassen
- Bestille container til større avfall
- Vask av vinduer
- Fortsette samarbeidet med sameiet Vannkanten
- Fortsette med løpende vedlikehold i atriet og holde det søppelfritt og fint rundt bygget

Forsikringsavtale

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tou Park I-III mandag 04.05.2026 kl. 17:00 - Tou Scene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Rune Gregersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det møtte 10 seksjonseiere - ingen innlevert fullmakter, Totalt 10 stemmeberettigede. I tillegg møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 137.214,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring i vedtekter, punkt 5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt endres punkt a) inventar til:
a) **Inventar (som f.eks platetopp, kjøkkenvifte, kjøle og fryseskap.**

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt punkt b) tilføyes: **dusjdører**

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt punkt h) tilføyes: **pakninger til vaske- og oppvaskmaskin.**

Under punkt 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt tilføyes nytt avsnitt (11):
Manglende vedlikehold/og/eller uvøren bruk av innventar/utsyr, vil føre til at seksjonseier må betale til enhver tid gjeldende egenandel.

Under punkt 5 - 1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt tilføyes nytt avsnitt (12): **Seksjonseier som har leilighet med markterrasse, plikter å vedlikeholde hekken med jevnlig klipp minst en gang/år.**

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt.

6. Endring i vedtekter - punkt 4-5 - Ladepunkt for el-bil o.l.

Styret foreslår to nye avsnitt inn under punkt 4-5 i vedtektene:

(3) Det er kun registrerte eiere av leiligheten som kan installere Zaptecladere.

(4) Zaptecladere skal kun nyttes til privat bruk, ikke kommersiell drift / næring

Vedtak:

Ny tekst til vedtektsendring ble vedtatt.
"Zaptecladere tilknyttet private sameierandeler skal kun benyttes til privat bruk, ikke kommersiell drift/næring. Lading av næringskjøretøy som for eksempel drosjer er ikke tillatt".

7. Vinter vedlikehold

Ønsker det skulle blitt bedre salting/brøyting på veien utenfor garasjeporten

20 feb 2026 var det bare is og gikk nesten rett i fortauskanten med bilen.

Ofte dårlig brøyting mellom Tinnegata 12 og Tinnegata 1 retning NAV..

Vedtak:

Saken sendes tilbake til styret.
Brøyting og strøing av Tinnegata 15 er kommunens ansvar.
Styret kontakter kommunen og melder om behov for bedre ivaretagelse av dette.

Protokoll for Sameiet Tou Park I-III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Rune Gregersen (sign.)	06.05.2026

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen har forespurt Bjarne Nesvik. Han har sagt ja.

Vedtak:

Bjarne Nesvik ble valgt til styreleder for to år.

8.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen har forespurt Margareth Paulsen om å ta gjenvalg. Hun har sagt ja.

Vedtak:

Margareth Paulsen ble valgt til styremedlem for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Rune Gregersen ble valgt til varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Rune Gregersen og Ole-Jan Granli ble valgt til valgkomité.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Bjarne Severin Nesvik - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Margareth Paulsen - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Ole-Jan Granli - valgt for to år i 2025
Varamedlem: Rune Gregersen - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13

0164 OSLO

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

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

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

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

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

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

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

Påpekte mangler må rettes innen

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

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

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

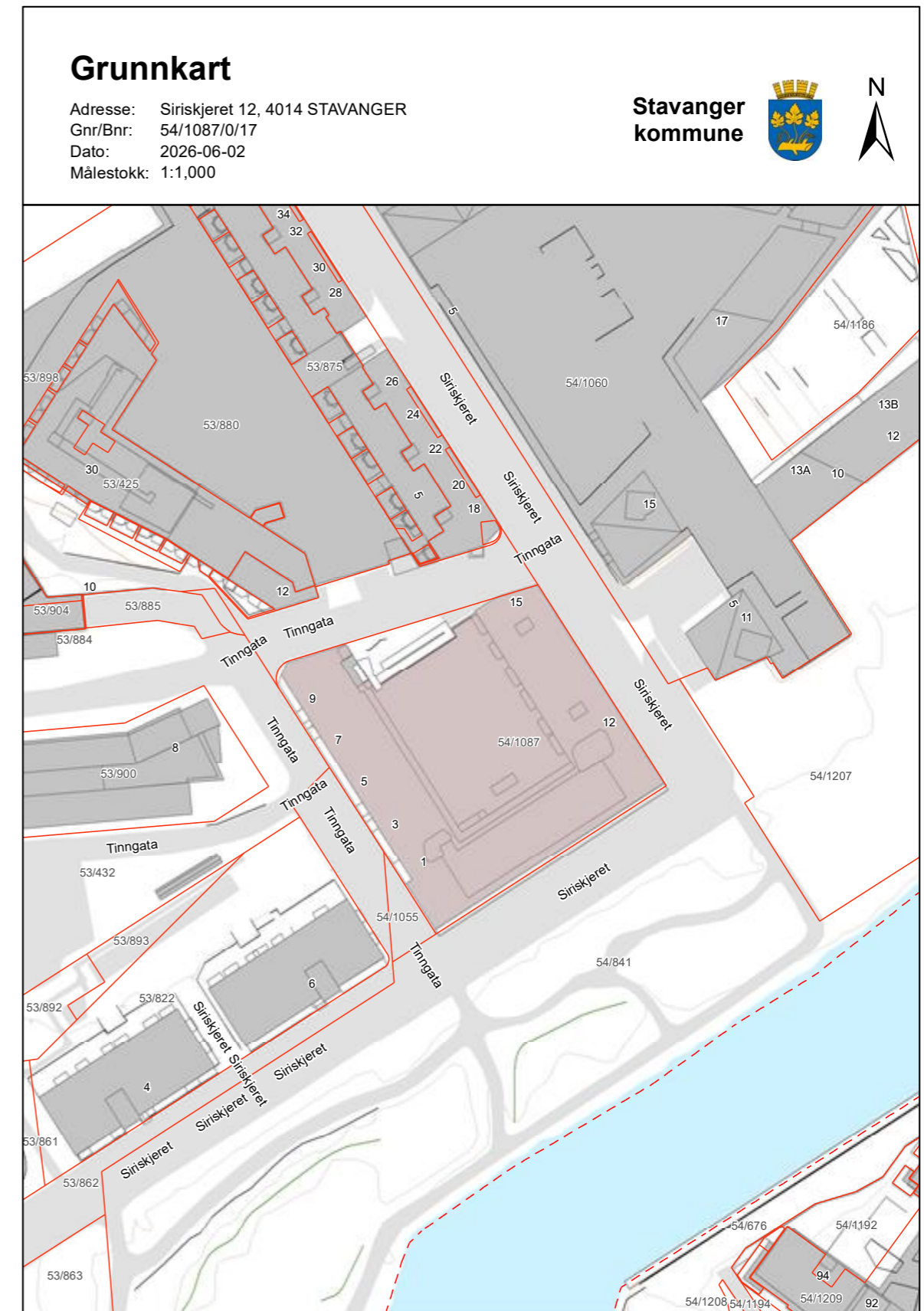
Med hilsen

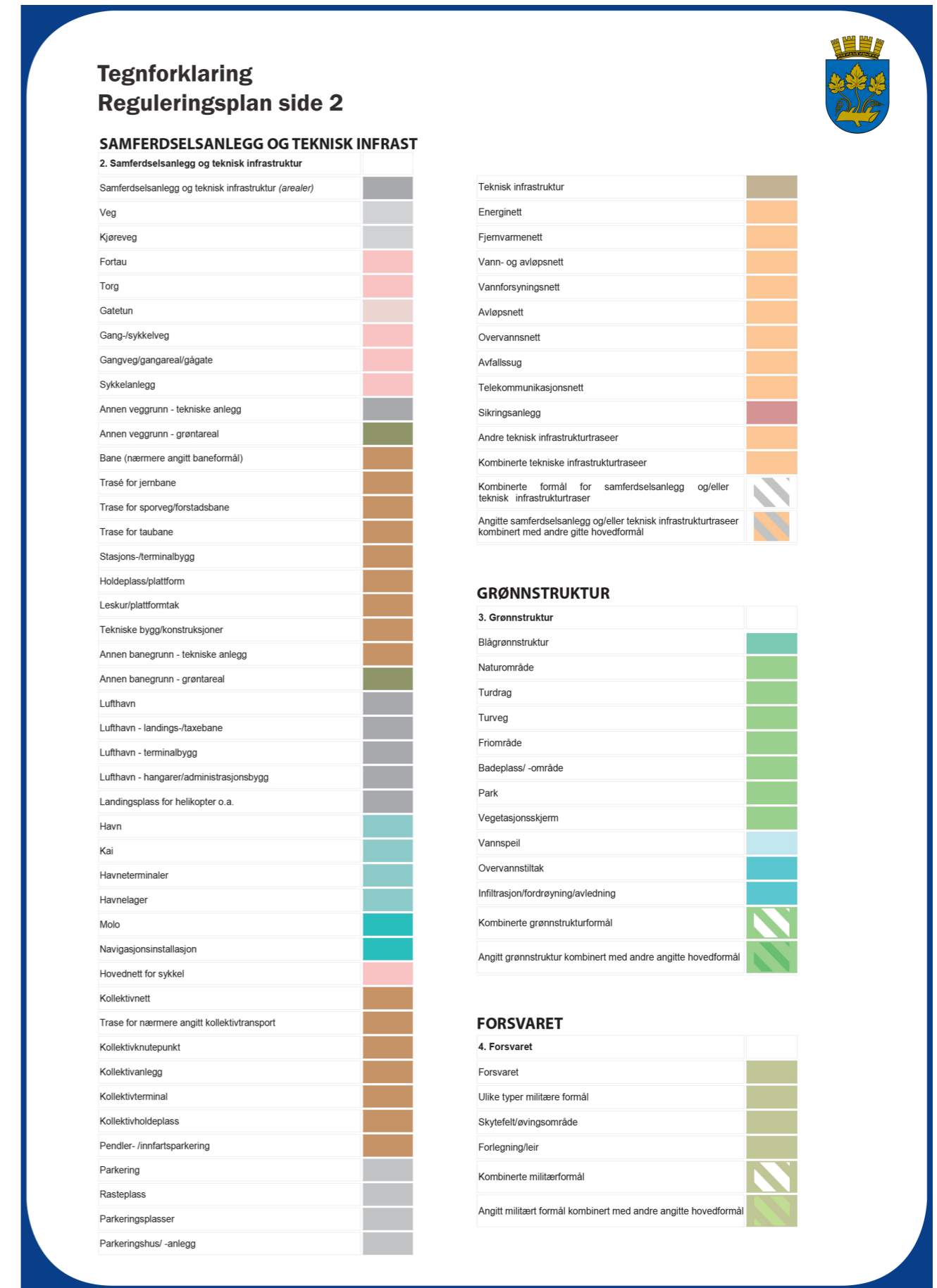

Kjell Viste
sjefingeniør


Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til: Brannsjefen i Sør-Rogaland

Vedlegg:
Orientering om klageadgang





Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	
Små flater, alle hensynssoner	


PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

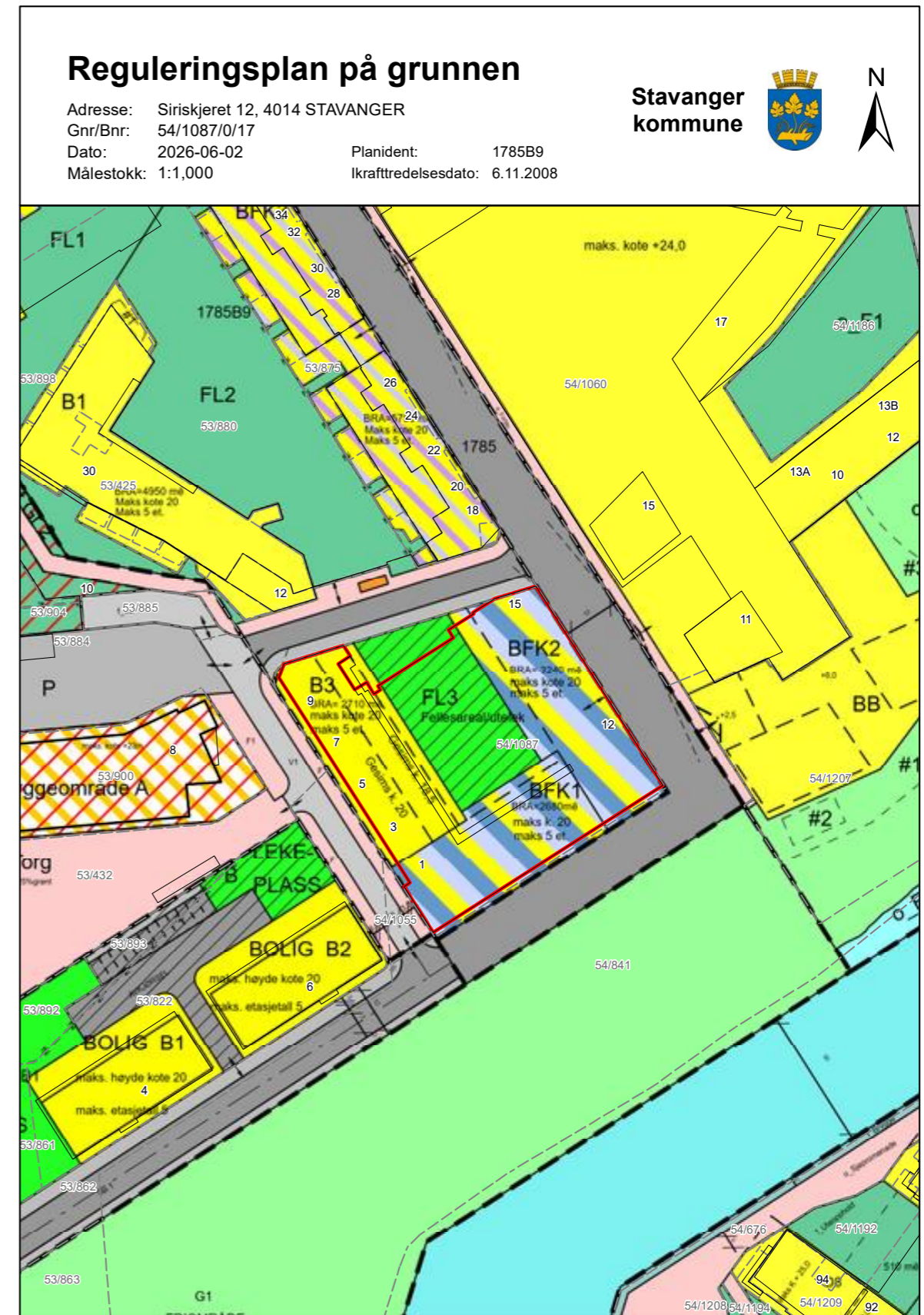
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

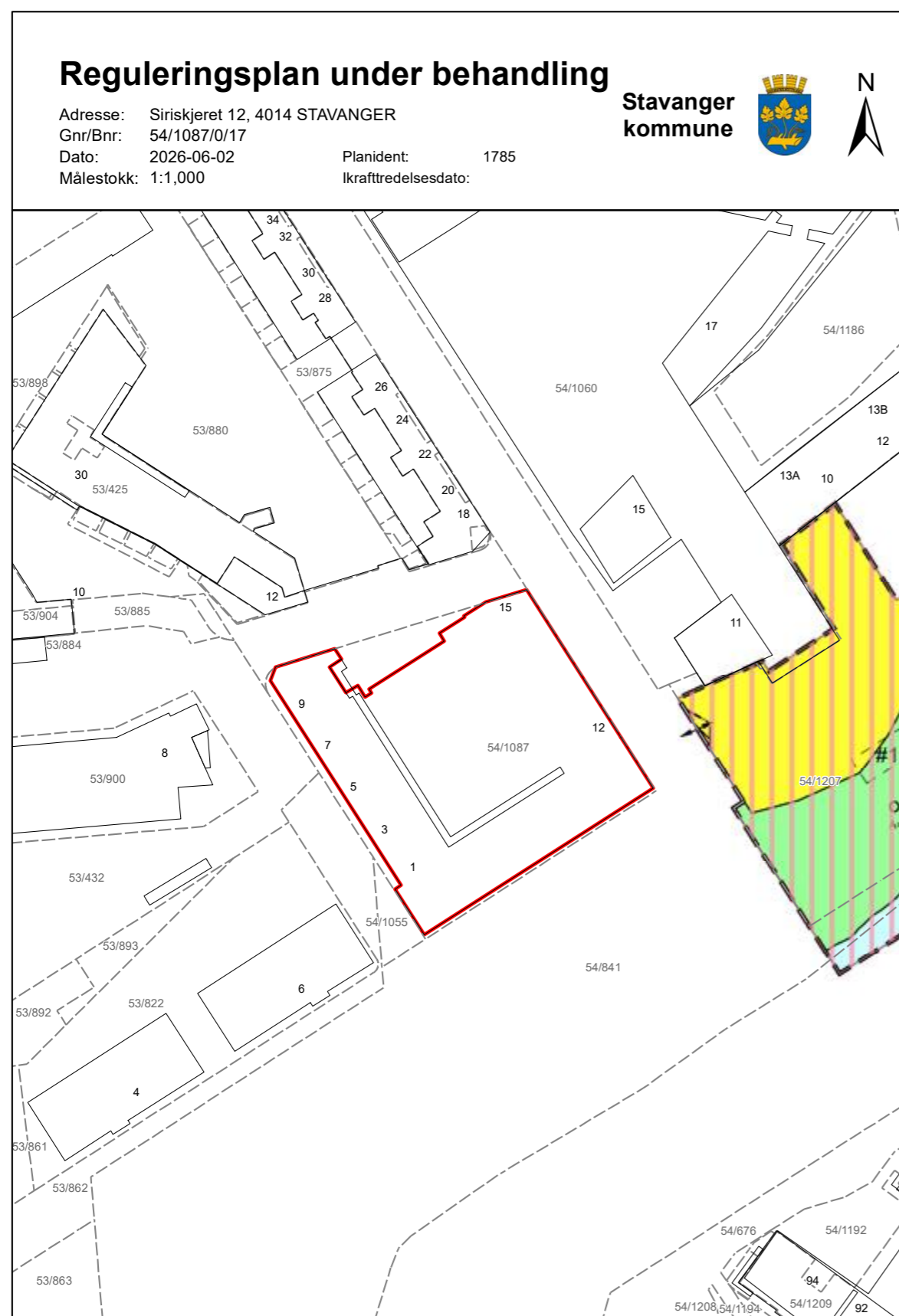
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal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



Reguleringsplan PBL 1985

<p>BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> BYGGEOMRÅDER Områder for boliger m/tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Garasjer i boligområder Områder for forretning Områder for kontor Områder for industri / lager Områder for fritidsbebyggelse Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) Offentlig barnehage Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) Offentlig kirke Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.) Offentlig administrative bygg Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål Allmenntilgjengelig barnehage Allmenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.) Allmenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) Allmenntilgjengelig kirke Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.) Allmenntilgjengelig administrasjon Områder for herberger og bevertningssteder Hotell med tilhørende anlegg Bevertning Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner Garasjeanlegg Bensinstasjoner Annet byggeområde <p>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> LANDBRUKSOMRÅDER Område for jord- og skogbruk Område for reindrift Område for gartneri Område for parsellhager Annet landbruksområde <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER Kjørevei Gate med fortau Annen veggrunn Gang- / sykkelveg Sykkelveg Gangveg 	<ul style="list-style-type: none"> Gatetun Torg Rasteplass Parkeringsplass Kollektivanlegg (for buss og drojse) Bustterminal Bussholdeplass Drogeholdeplass Jernbane Sporvei / forstadsbane Flyplass med administrasjonsbygninger Flyplass / taxebane Hangar, verksted, administrasjonsbygg Havneområde (landdelen) Kai Småbåtanlegg (landdelen) Trafikkområde i sjø og vassdrag Skipsled Havneområde i sjø Annet trafikkområde i sjø/vassdrag Annet trafikkområde <p>FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> FRIOMRÅDER Park Turveg Skiløype Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Leirplass Annet friområde Friområde i sjø og vassdrag Badeområde Småbåthavn Regattabane Annet friområde i sjø/vassdrag <p>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon) Skytebane Tidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten Område med rasfare Område med flomfare Område med særskilt angitt annen fare <p>SPELLOMÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</p> <p>SPELLOMÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Privat vei Parkbette i industristrøk 	<p>FORNØYSELSESMÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</p> <p>FORNØYSELSESMÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Campingplass Fritiltsområde (på land) Fritiltsområde i sjø og vassdrag Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig Golfbane Grav- og urnelund Privat småbåtanlegg (land) Privat småbåtanlegg (sjø) Område for anlegg i grunnen Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet Drikkevannsmagasin Vann- og avløpsanlegg Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg Anlegg for televerket (telekommunikasjon) Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / siviltforsvaret Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass Fiskebruk Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø Friskiltone ved vei Restriksjonsområde rundt flyplass Grunnvannsmagasin Nedslagsfelt for drikkevann Naturvernområde (på land) Naturvernområde i sjø og vassdrag Klimaveronsone Bevertningsområde for bygninger og anlegg Beverning av bygninger Beverning av anlegg Beverning av landskap og vegetasjon Område for steinbrudd og masseuttak Andre områder for vesentlige terrenginngrep Område for reindrift Pelsdyranlegg Handelsgartneri Område for særskilt anlegg Taubane Fornøyelsespark Vindkraft Annet spesialområde <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> Bolig / Forretning Bolig / Forretning / Kontor Bolig / Kontor Bolig / Offentlig Forretning / Kontor Forretning / Kontor / Industri Forretning / Industri Forretning / Kontor / Offentlig Forretning / Offentlig Kontor / Industri Kontor / Offentlig Kontor/Bensinstasjon Offentlig / Allmenntilgjengelig Veiseviceanlegg (Beverning / Bensinstasjon) Annet kombinert formål Rekkefølgebestemmelser Midlertidig trafikkområde Unyansert formål <p>Begrensninger grense</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplan faregrense Reguleringsplan restriksjonsgrense Reguleringsplan bevaringsgrense Reguleringsplan fornyelsesgrense Reguleringsplan rekkefølgegrense <p>Reguleringsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> 500 - Fareområde 510 - Høyspeningsanlegg 520 - Skytebane 530 - Ildsfarlig opplag ol 540 - Rasfare 550 - Flomfare 590 - Særskilt angitt fare 640 - Friskiltone 641 - Restriksjonsområde flyplass 645 - Grunnvannsmagasin 646 - Nedslagsfelt for drikkevann 660 - Beverningsområde 661 - Beverning av bygninger 662 - Beverning av anlegg 663 - Beverning av landskap og vegetasjon 800 - Fornøyelsesområder 991 - Formålerekkefølge 992 - Midlertidig trafikkområde
---	---	--





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 prioritert 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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende 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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 Eiendomsmeistring 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:

Siriskjeret 12, 4014 STAVANGER. Gnr. 54, bnr. 1087, snr. 17 i Sameiet Tou Park I-III, oppdragsnr.: 1230260041
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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