

PROAKTIV



PYNTENESET 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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



PYNTENESET/ENGØY

Splitter ny og innflyttingsklar 3-roms i attraktive sjønære omgivelser –
gunstig Husbankfinansiering med lav rente.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Pynteneseet 3, 4077 HUNDVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 51, bnr. 1047, andelsnr. 17, org.nummer 930182672 i Pynteneseet Borettslag 2

Prisantydning: 4.990.000,-
Dette er totalt med innskudd og fellesgjeld. se s. 31

Omkostninger: 27.290,-

Totalpris: 5.017.290,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 67 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Utbygger tilbyr imidlertid gratis utvendig parkering på nabotomten i en periode på 5 år, før tomten skal bygges ut.

Tomt: 1813.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.254,-
Felleskostnadene forutsetter at fellesgjelden er nedbetalt. For ytterligere informasjon vises det til «Diverse» på side 31.

Felleskostnader inkl.: Drift fellesanlegg kr. 200,-
Felleskostnader kr. 1857,-
Heime kr. 99,-
Altibox kr. 499,-
Måler :Varmt vann kr. 300,-
Energimåler kr. 300,-

Energimerke: Energiklasse: Gul A.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	76		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med 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!



PYNTENESET/ENGØY

Kommune: Stavanger

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

Boligen har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Engøy, idyllisk plassert mellom Sølyst og Buøy i bydelen Hundvåg. Området har et maritimt preg, med kort vei til badeplasser, flotte turområder og gode båtfasiliteter – ideelt for deg som ønsker en aktiv hverdag nær sjøen.

Det er enkel og effektiv adkomst til Stavanger sentrum, enten du går, sykler eller benytter kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 5 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger. Stavanger Øst og Pedersgata, med et variert utvalg av kafeer og restauranter, nås enkelt til fots eller med sykkel. Området har gode transportforbindelser, med ca. 13 minutters sykkel tur til Stavanger stasjon og korte reiseavstander med bil til Madla, Forus, Stavanger lufthavn Sola og Sandnes.

I nærområdet finner du attraktive rekreasjonsområder som



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Engøy Linje 1, 38, X60, X74, 100	4 min 🚶 0,4 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 🚶 3,8 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Prix Badedammen Post i butikk	3 min 🚶 1,6 km
Rema 1000 Hundvåg	23 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Hundvågkrossen Senter	23 min 🚶
📺 Boots apotek Hundvåg	5 min 🚶

SPORT

⚽ Engøy balløkke Ballspill	6 min 🚶 0,5 km
⚽ Buøy idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	12 min 🚶 1 km
🏋 NO LIMITS SPORT & Fitness	23 min 🚶
🏋 SATS Storhaug	6 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Mosvatnet, samt populære badeplasser som Godalen og Ramsvig. Dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000, Kiwi og Coop er lett tilgjengelige, og det er kort vei til både Hundvåg senter og Stavanger sentrum.

For barnefamilier er det ca. 1,1 km til Buøy barneskole og rundt 10 minutters sykkel tur til St. Svithun ungdomsskole.

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

Bebyggelse

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

Adkomst

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



SKOLER

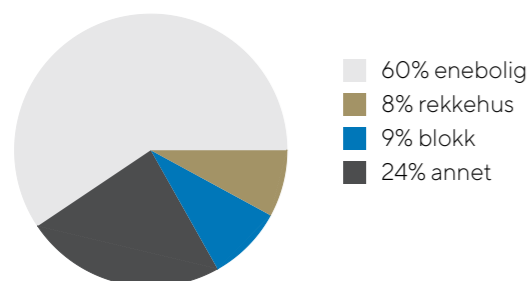
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	7 min 3.4 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	8 min 3.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	7 min 3.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	9 min 4.2 km

BARNEHAGER

Buøy barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.6 km
Vågen barnehage (1-6 år) 65 barn	6 min 2.3 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 2.6 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL PYNTENESET 3

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

Parkering

Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Utbygger tilbyr imidlertid gratis utvendig parkering på nabotomten i en periode på 5 år, før tomten skal bygges ut.

Tomtestørrelse

1813 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt

AREALRAPPORT

BYGNINGSSAKSKYNDIG

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:
Tirsdag, 21. april 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 4 kvm

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

Innhold

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

U.etg: Bod

Standard

Velkommen til Pynteneset 3!

Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en gjennomtenkt og moderne planløsning. Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning med gode lysforhold og direkte utgang til balkong. Kjøkkenet er levert av Sigdal og har et stilrent og

tidløst uttrykk med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Oppholdsrommet har trestavs hvitpigmentert eikeparkett og malte overflater, noe som gir en lys, lun og innbydende atmosfære.

Leiligheten har to gode soverom med samme gjennomgående standard som resten av boligen, noe som gir et helhetlig og rolig uttrykk. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet er fleksibelt og kan innredes etter behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er helfliset med store, moderne 60x60 fliser i grå utførelse og fremstår både stilrent og tidløst. Her er det lagt vekt på gode og funksjonelle løsninger som gir en behagelig romfølelse og høy brukskvalitet i hverdagen.

I tillegg finnes det en praktisk innvendig bod, samt en romslig sportsbod i byggets første etasje med gode lagringsmuligheter.

Gjennom Heime-konseptet får du mer enn bare en leilighet - du får tilgang til et felleskap som legger til rette for aktivitet, trivsel og gode møteplasser. Her du kan glede deg over fellesarealer som et innbydende fellesrom med kjøkken, sittegrupper og utgang til en stor terrasse på 65 kvm, en loftstue med sofagruppe og tv, samt en herlig takterrasse på 60 kvm med sol og utsikt hele dagen.

I tillegg får man tilgang til flere fellesrom som deles med nabobygget. Det er blant annet et maritimt delerområde, også kalt "Naustet", med kajaker, båter og annet maritimt utstyr,



man får tilgang til et stort selskapslokale, et treningsrom, delerområde og to gjestehybler.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energimerke

Gul A

Oppvarming

Vannbåren varme
Viftekonvektor



STUE/KJØKKEN

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning med gode lysforhold. Kjøkkenet er levert av Sigdal og har et stilrent og tidløst uttrykk med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.









HOVEDSOVEROMMET ER
ROMSLIG OG HAR GOD
PLASS TIL DOBBELTSENG,
NATTBORD OG
GARDEROBELØSNING.

DET ANDRE ROMMET

Det andre soverommet er fleksibelt og kan innredes etter behov -
enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





BADET ER HELFLISET MED
STORE, MODERNE 60X60
FLISER I GRÅ UTFØRELSE
OG FREMSTÅR BÅDE
STILRENT OG TIDLØST.





GJENNOM HEIME-
KONSEPTET FÅR DU
TILGANG TIL ATTRAKTIVE
FELLESAREALER.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

Borettslaget består av 28 andeler

Felleskostnader pr. mnd

3.254,-

Felleskostnader inkluderer

Drift fellesanlegg kr. 200,-

Felleskostnader kr. 1 857,-

Heime kr. 99,-

Måler:

Varmt vann kr. 300,-

Energimåler kr. 300,-

Altibox kr. 499,-

Andel fellesformue

64.109,- per onsdag, 31. desember 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi primær

1.183.560,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.734.241,- for 2025

Formuesverdien er innhentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

Diverse

Leilighetens totalpris består av en del innskudd og en del fellesgjeld.

Fordeling mellom innskudd og fellesgjeld for leilighet H0304:
Innskudd: Kr. 1 022 500,-
Fellesgjeld: Kr. 3 892 500,-
Totalpris: Kr. 4 990 000,-

Felleslånet er tatt opp i Husbanken med flytende rente og fem års avdragsfrihet fra oktober 2025. Total løpetid på felleslånet er 30 år.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning, sikringsordningen dekker borettslaget tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierens ikke betaler sine fellesutgifter.

Det er etablert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Det betyr at andelseiere kan innfri hele eller deler av sin andel fellesgjeld fire ganger i året, per dags dato er det i mars, juni, september og desember. Nedbetaling av fellesgjeld kan først gjennomføres etter at kjøper har overtatt leiligheten. Dersom overtakelse skjer i juli, vil det tidligst være mulig å foreta innbetaling av fellesgjelden i september. Minimumsbeløpet er kr 100 000, og forutsetter at borettslaget ikke har bundet renten. Innskuddet betales ved overtakelse.

Fellesutgifter
Fellesutgifter inkluderer drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget, kommunale avgifter, felles bygg forsikring, TV/internett.

Felleskostnader inkludert renter første 5 år:
Felleskostnader kr. 3 254,-
Renter kr. 14 974,-
Totale fellesutgifter med renter kr. 18 228,-

Felleskostnader inkludert renter og avdrag etter

avdragsfriperiode:
Felleskostnader kr. 3 254,-
Renter og avdrag kr. 22 128,-
Totalt kr. 25 382,-

Ved nedbetalt fellesgjeld betaler man kr. kr 3 254,- i felleskostnader hver mnd.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger (firma) ikke har bebodd eiendommen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13586783-6, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 11.04.2026: 109 786 000

Andel av saldo: 3 174 000

Første termin: 30.03.2026Neste avdrag: 01.03.2031 (siste termin 30.12.2055)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 793 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 793 500

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger (firma) ikke har bebodd eiendommen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Midlertidig brukstillatelse datert

Tirsdag, 23. september 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

Grunnboksdato

Torsdag, 9. april 2026

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Plan 2398P, detaljregulering for Pyntenestet - Klasaskjæret

Hundvåg bydel

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.

Kjerneinformasjon

For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
17 300,00 (Dok. avgift førstegangskjøp* (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)
9 990,00 (med Boligkjøperforsikring)
18 390,00 (med Dok. avgift førstegangskjøp)

4 991 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
4 999 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
5 008 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Dok. avgift førstegangskjøp))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

Kjerneinformasjon

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

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

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
20.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Arealmålingsrapport

📍 Pynteneset 3, 4077 HUNDVÅG

📖 STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 1047



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20137-2639

Eiendomsverdi ref nr: JO1756

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Gyldig rapport
21.04.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Pynteneset 3, 4077 HUNDVÅG
Gnr 51 - Bnr 1047
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Borettslags leilighet

Byggeår

2025

Kommentar

Fra Eiendomsverdi



Rapportansvarlig



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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

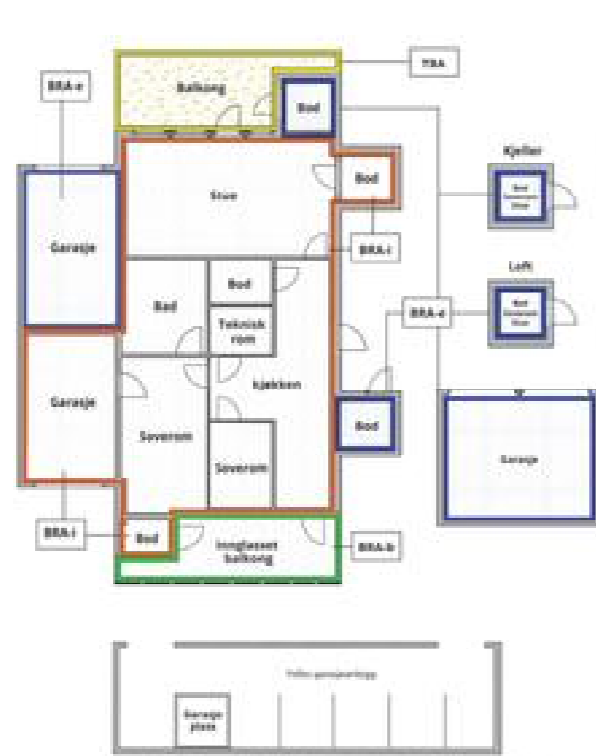
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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)		
3 etg(304)	62			62	4
Underetasje		5		5	
SUM	62	5			4
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etg(304)	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Balkong fra stue på ca 4 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Bod i underetasje på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byggeår 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
21.4.2026			Gisle Fossmark Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	1047		1813.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Pynteneset 3

Hjemmelshaver

Pynteneset Borettslag 2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	21.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befarings. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter 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.



ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS
Att.Dag Strass
Erfjordgata 8
4014 STAVANGER

Dato 23.09.2025
Saksnr. 2025/268640 - 3
Deres ref.
Side 1

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Midlertidig brukstillatelse - Pynteneset 3 - 51/1047 - B4 Bofellesskap - leiligheter og parkeringsanlegg

Tiltakshaver: PYNTENESET EIENDOM AS
Ansvarlig søker: ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS
Søknad mottatt: 01.09.2025
Søknad komplett: 22.09.2025

Vedtak

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

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 17.02.2026 og endring av tillatelse, datert 20.12.2023.

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

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Send inn søknad om ferdigattest

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

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

1. 2 servantbatteri og styring av gulvarme monteres før bygningen tas i bruk.
2. Betjeningspanel i trappehus startes opp.
3. Himlinger monteres og de siste gjennomføringer tettes før bygget tas i bruk.
4. Utearealer ferdigstilles før boligene tas i bruk.
5. Dokumentasjon på tilstrekkelig kontrast mellom utstyr og vegg i HCWC ved treningsrom i henhold til TEK § 12-9 2. ledd bokstav a.
6. Tre plantes i hull i uteområdet ved lite vannspeil før arealet tas i bruk.

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.04.2026, i henhold til søknad.

Ansvar

Ansvar til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Trude Katrine Hermanrud
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

PYNTENESET EIENDOM AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Plan 2398P, detaljregulering for Pynteneseet - Klasaskjæret Hundvåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 16.12.2013 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
UBS 30.09.2021	Diverse endringer §§ 2, 4, 5.1, 5.5, 5.7, 6.1, 6.4, 7.1, 8.2 og 10	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for nye boliger på Pynteneseet med tilhørende småbåtanlegg, samt nye friområder på land og sjø.

Både bebyggelse og friområder skal utformes for å gi et kvalitativt godt bidrag til Stavangers samlede havnelandskap.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Første søknad om byggetillatelse skal vedlegges følgende:

- Oppdeling i byggetrinn og tilhørende rekkefølgekrav (jf. § 3)
- Utomhusplan i målestokk 1:200 for alle arealer som inngår i utbyggingstrinnet. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og det skal dokumenteres hvordan prinsippene for universell utforming er ivarettatt. Plan skal vise nødvendige oppstillingsplasser for brannbil/stigebil, og sikre nødvendig manøvreringsareal for slike kjøretøy. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig og skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse kan gis.
- Opparbeidelsesplan i målestokk 1:500 for friområdene og vei til Klasaskjæret. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig, og skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse kan gis.
- Samlet VA-rammeplan for vannforsynings/overvanns- og spillvannsystem, samt uttak for brannslukking. Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

For hvert byggetrinn skal ellers følgende leveres:

- Dokumentasjon for støyforhold og forslag til nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak) ihht utarbeidet støyrapport.
- Vindanalyse, som dokumenterer vindforhold og nødvendige avbøtende tiltak.
- Omtale av valg av miljøvennlige materialer iht. kvalitetsprogrammet.

Kvalitetsprogram

Sjekkliste i kvalitetsprogrammet (se vedlegg) skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad, søknad om igangsettingstillatelse og søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen (utgraving/utfylling) på land og/eller i sjø, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndigheten, jf. forurensingsforskriften kap.2. Alle tiltak i sjø krever i tillegg tillatelse etter Havne- og farvannsloven.

Byggetillatelse kan ikke gis før det foreligger godkjent plan for Halvorstraen med ny gang- og sykkelvei, og ny tilkobling mot FV 435 (utenfor planområdet). Igangsettingstillatelse kan ikke gis før dette anlegget er opparbeidet.

Det gis ikke brukstillatelse for nye boliger i B1 – B4 før Hundvågtunnelen er åpnet for trafikk.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B1-B4, skal o_V_1 med tilhørende gang- og sykkelvei, samt renovasjonsanlegg, være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor B3 skal sjøhusene i Halvorstraen 56 være flyttet til plassering som vist på plankartet (KB).

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn, må parkering, uteområder, lekeplasser, gangveier osv, som angitt i rekkefølgekrav for det enkelte byggetrinn, være ferdig opparbeidet (jf. § 2).

Før søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innenfor B1 og B4, må offentlig friområde F_1 og gangbro over Engøykanalen være opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan.

Før søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innenfor B2, må offentlig friområde F_2 være opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan.

Før søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innenfor B3, må ny kanal med gangbro og kjørbare bro, samt offentlig friområde F_3 være opparbeidet ihht godkjent opparbeidelsesplan.

Det kan ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for mer enn 150 boliger innenfor planområdet, før friområdet F_4 er ferdig opparbeidet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Illustrasjonsplan datert 02.09.2021, er bindende for områdets utforming og innhold, samt for bebyggelsens karakter.



ILLUSTRASJONSPLAN datert 02.09.2021

Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen både mht. utforming av bebyggelse, fellesarealer, offentlige friområder og andre offentlige anlegg.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Det skal opprettes vindbeskyttende terrengformasjoner og varierte overganger mellom sjø og land. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Utearealer og friområder skal utformes i henhold til prinsippene for universell utforming.

Ny bebyggelse skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Hovedmaterialbruk for byggverk i området skal være tre. Trebasert materialbruk skal prioriteres og alltid utredes som alternativ, både i konstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter for bolig, parkeringshus og utearealer.

Energiløsningene skal legge vekt på energieffektive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen, og bruk av fornybare energikilder. Ny bebyggelse skal minimum tilfredsstillende kravene til energiklasse B. (lavenergi-standard)

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boliger (B1 – B4)

Fellesbestemmelser

Området skal bebygges med rekkehus og leilighetsbygg i 2-5 etasjer. Maksimalt 241 boenheter totalt.

Tillat byggehøyde fremgår av plankartet, mens tillatt utnyttelse er angitt for hvert delområde. Samlet maksimalutnyttelse for områdene B1 – B4 er BRA= ~~26.000~~ 28 200 m². Areal i underetasje/kjeller i form av boder eller tekniske rom, skal ikke regnes med i bygningers bruksareal. Areal av fiktive plan skal heller ikke regnes med. Det kan tillates at inntil 500m² BRA omfordes mellom områdene B1, B2, B3 og B4.

	BRA
B1	7 100
B2	9 600
B3	7 900
B4	3600
Samlet	28 200

Bebyggelse nord-øst for Halvorstraen; B1 og B4:

Parkering:

Det skal anlegges mellom 0,5 og 0,8 parkeringsplasser per boenhet og 0,2 gjesteparkingsplasser pr boenhet under f_FL_1. Det kan tillates parkeringsdekning for privat parkering ned mot 0,5 hvis gode sambruksløsninger, som f.eks bildeordning, kan dokumenteres. Minimum 25 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-bil, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Det skal settes av plass for 3 sykkelparkingsplasser per boenhet. Sykkelparkering i to høyder tillates.

Konsept for bebyggelsen:

B1 skal deles i minst tre separate deler slik at det dannes passasje/forbindelse/utsikt ut mot omgivelsene. Passasjen må på smaleste punkt være minimum 1,5 m.

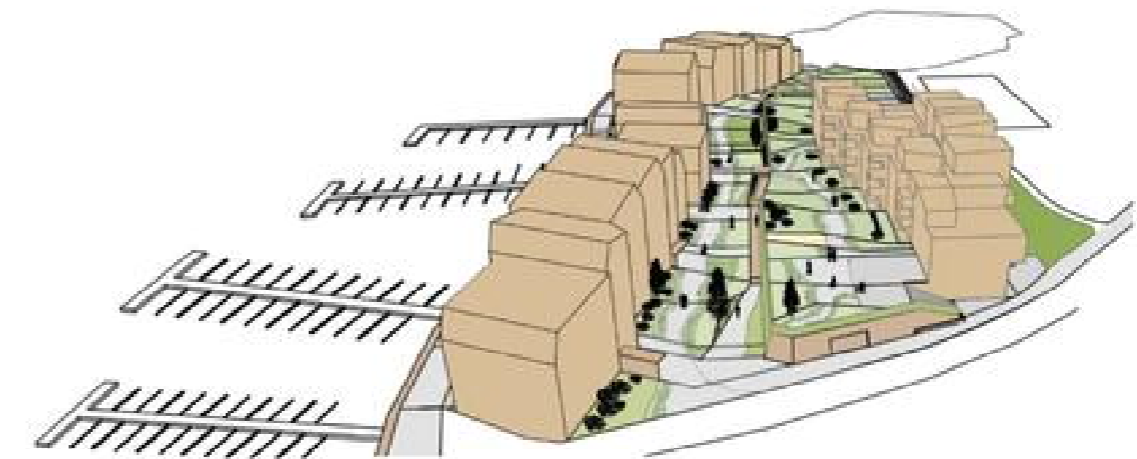
Bebyggelsen skal ha en rytme og inndeling som fremhever de enkelte husformer. Dette skal synliggjøres i fasadelivet både mot sjøsiden og inn mot det felles storkvartalet. Linjeføring og rytme skal også tas opp i konstruksjonsstrukturen for parkeringsanlegget/lekearealet og være et organiserende element for installasjoner utendørs.

En bølgende bevegelse skal regulere høydeutviklingen i prosjektet slik at det etableres gradvise høydeoverganger mellom bebyggelse fra to til fem etasjer. Endepunktene for bebyggelsesbåndene skal gis en utforming tilpasset bruken av de tilgrensende arealene.

Innenfor B4 tillates på bakkeplan etablering av en mindre publikumsrettet virksomhet, f.eks en café, servicefunksjoner for småbåthavn eller tilsvarende. Maks areal 200 m². I tilknytning til arealet tillates terrasser på bakkeplan.

Innenfor B4 tillates leilighetsbygg med maks 31 leiligheter etablert på over og ved siden av parkeringsanlegg.

Utenfor byggegrenser innenfor boligformål tillates plassering av mindre terrengmurer, terrengtrapper, legger, terrasser, rekkverk, overdekket sykkelparkering o.l. Disse må angis i rammesøknad.



Illustrasjon: nabokapsrom mellom bebyggelse og tverrgående organiserende linjer

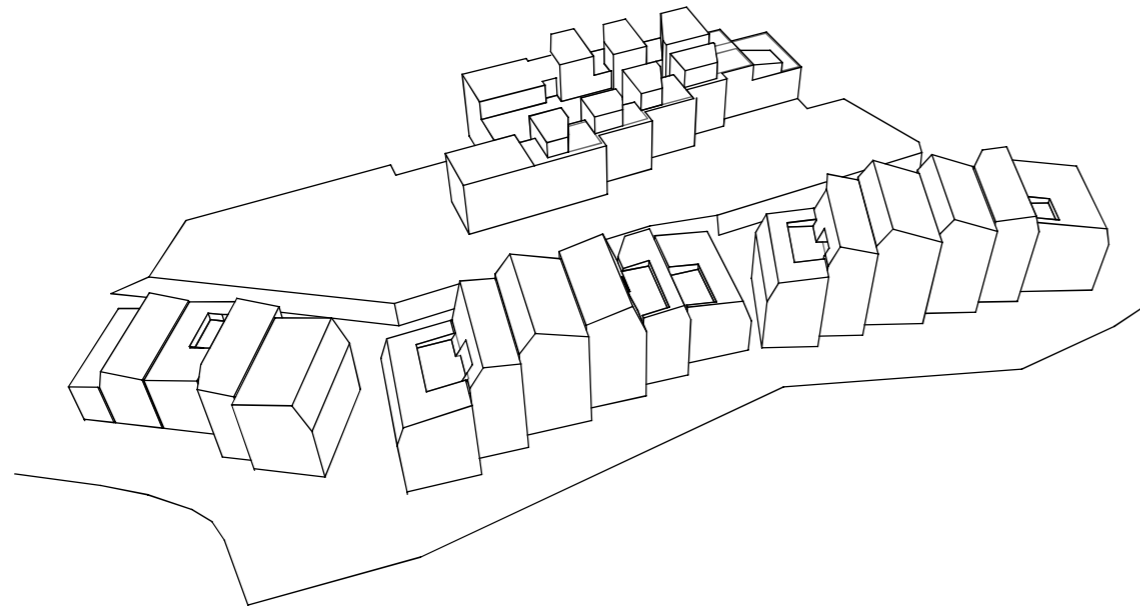
Fasader:

Det skal vektlegges variasjon i fasade. Fasader skal kles med tre eller trebaserte materialer. Inntrekte fasadepartier skal ha annen farge og uttrykk enn øvrige fasader. Private uteplasser kan skjermes med at skillevegger trekkes ut som legger.

Tak:

Hver enkelt husform skal fremgå tydelig. Det tillates ikke at heissjakter eller tekniske installasjoner stikker opp over takflatene. På takflatene skal det benyttes tre, stein, metall eller vegetasjon. Takmaterial skal ha samme fagenyanse som fasade. Alle nødvendige takgjennomføringer skal vises på felles takplan.

På B1 tillates 6 takterrasser inntrukket fra hovedtakets form. I B1 tillates ikke flate tak eller takoppbygg. På B4 tillates takoppbygg innenfor angitt høydebegrensning samt flate takpartier og takterrasser slik at volum fremstår mer oppbrutt og variert.



Illustrasjon: takform og takterrasser

Bebyggelse sør-vest for Halvorstraen; B2 og B3

Det skal anlegges 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkingsplasser pr boenhet under FL_2. Minimum 3 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-bil, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Det skal settes av plass for minimum 2 sykkelparkingsplasser per boenhet. For rekkehusene skal dette skje i private forhager, mens for leilighetsbyggene skal det være sykkelparkering i eget rom i kjeller, eller under FL_2.

Leilighetsbyggene skal ha leiligheter med varierende størrelse. Alle leiligheter over 1.etg skal i hovedsak være gjennomgående og minimum ha lysinnfall fra to sider. Inngangene skal utformes som sosiale møteplasser. Det skal være minimum en benk i tilknytning til hver inngang.

Alle rekkehus skal være gjennomgående og ha lysinnfall fra minimum to sider, samt ha vertikalt innvendig lysgård. Det skal plantes et tre i hver forhage. Det tillates at enkelte av rekkehusene kan oppføres i 4 etasjer. Rekkehus med 4 etasjer kan ha egen utleieenhet i nederste etasje. Utleieenhet skal ha egen sportsbod samt parkering, og regnes med i maks antall boenheter.

B2 og B3 skal hver forholde seg til to naboskapsrom. Naboskapsrommene er definert av bebyggelsen og arealene i FL_2 som ligger utenfor byggegrensene.

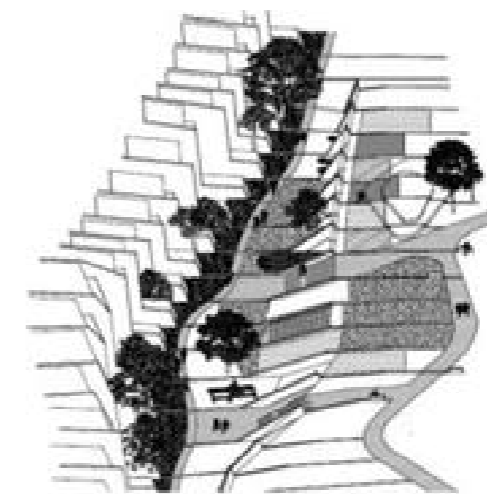
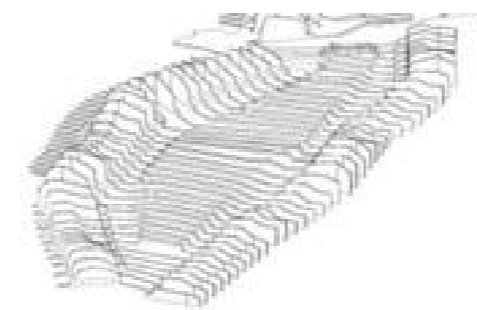
Hvert naboskapsrom skal ha ulike fargetoner på fasaden. Det tillates inntil 3 farger for hvert naboskapsrom.

B2 og B3 skal hver deles i minst to separate deler slik at det dannes passasje/forbindelse/utsikt ut mot omgivelsene. Passasjen må på smaleste punkt være minimum 2,0m.

For B2 tillates oppbevaring inn under terrasse mellom brygge og boliger i forbindelse med promenaden dersom dette ikke er til sjenanse for bruken av sjøpromenaden.

Konsept for bebyggelsen

Skillevegger mellom rekkehusene og mellom rekkehus og leilighetsbygg, skal trekkes ut, og synliggjøres i fasadelivet både mot sjøside og inn mot det felles storkvartalet. Disse skal framstå som en gjennomgående, tverrgående ribbestruktur i hele anlegget og skal også tas opp i konstruksjonsstrukturen for parkeringsanlegget/lekearealet.



ILLUSTRASJON: Tverrgående ribbestruktur og naboskapsrom

Ribbestrukturen skal være organiserende element for alle installasjoner utendørs. Utvendig belysning, postkasser og nummerskilt og lignende skal løses i forbindelse med ribbene.

Ribbestrukturen skal regulere høydeutviklingen i prosjektet slik at det etableres gradvise høydeoverganger mellom bebyggelse fra to til fem etasjer. Disse skal utformes som et relieff slik at takvinkler og mulige avtrappinger i fasadene også angis. De samme overordnede designprinsipper skal gjelde for både B2 og B3, og for alle byggetrinn.

Endepunktene for bebyggelsesbåndene skal gis en særlig utforming tilpasset bruken av de tilgrensende arealene. Endepunkt på sørvestre del av B3 skal avtrappes helt ned mot terreng og sørvestre endepunkt av B2 skal ha avtrapping ned til 1 etasje i front.

Det skal vektlegges variasjon i fasade for å unngå monotont uttrykk.

Fasader skal kles med tre eller trebaserte materialer. Ribbestruktur/skillevægger skal ha annen farge og uttrykk enn øvrige fasader.

Utvendige skillevægger kan utføres i tre, glass eller en kombinasjon av disse materialene. På takterrasser skal det tilstrebes glassrekkverk uten vertikale profiler, eller med vertikale profiler bak glassflatene.

All bebyggelse skal ha takterrasser som ligger en etasje lavere enn maks tillatte byggehøyde. For rekkehus med kun 2 etasjer tillates takterrasse på øverste nivå. Foruten takterrasser, tillates det ikke flate tak.

På takflatene skal det benyttes tre eller metall. Taket skal ha samme farge som på fasade. Det tillates ikke takoppbygg, heissjakter eller tekniske installasjoner som stikker opp over takflatene. Alle nødvendige takgjennomføringer skal vises på felles takplan. Det skal tilstrebes samlet lokalisering.

Private uteplasser kan skjermes med at skillevægger/ribber trekkes ut som levegger. Levegg kan være tett opp til en høyde på 1,2m. Over dette skal skillevegg/levegg utformes i glass eller annet transparent materiale. Levegg kan ha maks høyde 2,0m over terrassenivå.

Oppsetting av gjerder, skillevægger, vinterhager ut over det som er vist ved søknad om rammetillatelse, tillates ikke. Innglassing av terrasser og private uteplasser tillates ikke uten at det blir utarbeidet en helhetlig plan av fagkyndige.

5.2 B5 Smaleveien 29

BRA = maks. 400 m²

Innenfor området tillates ene- eller tomannsbolig.

Størrelse, takform og plassering skal beholdes slik som opprinnelig bygg i Smaleveien 29. Det tillates at etasjehøyde heves for å tilfredsstille gjeldende forskriftkrav, samt at bygg og omkringliggende terreng heves opp fra havnivå. Mønehøyde maksimalt kote 11,5. Nybygg skal bygges i tre, og ha liggende trekledning.

Ved rivning skal det gjøres en vurdering på om enkelte deler/elementer fra opprinnelig bygg kan gjenbrukes i nytt bygg. Parkering og avfallshåndtering skal løses på egen tomt.

5.3 B 6 Eksisterende småhusbebyggelse - Halvorstraen

Tilbygg/påbygg tillates innenfor maks BYA= maks.30 %. Bebyggelsen skal ha saltak med maks mønehøyde på kote 11,5. Takvinkel skal være mellom 40 og 45 °. Alle tiltak skal ta hensyn til sammenhengen med verneverdiene knyttet til strandområdene rundt Engøyholmen og den bevaringsverdige bebyggelsen her. Boligfunksjonen skal ligge mellom viste byggegrenser. Eksisterende naust. etc. inngår i planen og kan endres, men ikke utvides.

Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøet Halvorstraen 52 som skal bevares, består av bolighus, sjøhus, pir og strandlinje. Bebyggelsen tillates ikke revet. Vedlikehold skal ta utgangspunkt i ivaretagelse/tilbakeføring til originalt/sannsynlig originalt utseende og utføres i samråd med byantikvaren. Alle tiltak på eiendommen skal forelegges byantikvaren før godkjenning.

5.4 Lager

L_1: Det tillates lagerbygg med grunnflate på maks 20m² BRA, og mønehøyde maks 6 meter. Bygget skal brukes i forbindelse med eventuell persontransport med båt fra kaien. Bygget skal være en trekonstruksjon, ha saltak og ha tre som fasademateriale.

L_2: Det tillates lagerbygg på maks 120m² BRA og maks mønehøyde 9 meter. Bygget skal brukes til aktiviteter i tilknytning til Engøyholmen kystkultursenter og skal ha hovedtilkomst via sjø. Bygget skal oppføres som grindkonstruksjon, ha saltak og ha tre som fasademateriale.

5.5 Tekniske bygg

Ved behov for nye nettstasjoner tillates disse ikke oppført som frittstående bygg, men skal integreres i bygg eller i landskap-/terrengbearbeiding.

o_T_1: Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere og pumpestasjon samt nødvendig adkomst og oppstillingsplass for servicebil. Øvrig areal skal anlegges med armert gress slik at det er overkjørbart for større kjøretøy eller beplantes slik at det fremstår grønt. Gangforbindelse mellom F_3 og GV-3 skal sikres gjennom o_T_1 som vist i illustrasjonsplan.

o_T_2: Eksisterende nettstasjon på Klasaskjæret kan beholdes, men skal integreres i ny terrengbearbeiding.

o_T_3: Trafo

Trafo skal stedbygges og gis en kvalitetsfull utforming med forblending for å være et lite synlig bygg integrert i utearealene.

5.6 Annet byggeområde -brygge

Arealene skal benyttes til nødvendige adkomstbrygger, forankring og tekniske installasjoner i forbindelse med båthavnene.

5.7 f FL 1 og FL 2 Lek/uteopphold/parkering

F_FL_1 og FL_2 skal opparbeides med naboskapsrom, lekeplasser, brukshager og rekreasjonsaktivitet. Det skal etableres sandlekeplasser iht. kravene i lekeplasnormen for Stavanger kommune.

Randsonen mot bebyggelsen (utenfor bestemmelsesgrensen for parkeringsanlegget) skal bearbeides for å tilby god tilgang til både parkering og lek/uteoppholdsarealer samtidig som den inviterer til lek og opphold i seg selv. Det tillates overdekket sykkelparkering i sonen.

Rekkverk innefor f-FL_1 og FL_2 skal være utført i glass eller som spilerekkverk. Utvendige ramper tillates med maks stigning 1:12

Bebyggelsens ribbestruktur (B2 og B3) eller rytme (B1 og B4) skal videreføres og synliggjøres i hele anlegget. Lekeapparater, møblering, trapper osv. skal integreres i overordnet designgrep av tversgående ribber eller linjeføring. Anlegget skal dimensjoneres for varierende topplag av jord som sikrer at anlegget fremstår som grønt. Anlegget må også dimensjoneres for nødvendig utstyr. Nødvendige kanter og avgrensninger skal være i stål, stein eller tre.

Under anlegget skal det være bilparkering innenfor viste byggegrenser for B1-B4. Parkeringsanlegget skal ha åpninger for lysinnslipp i vegger. Avkjørsel til parkering skal ha bredde 5 m.

Det tillates etablert boder, tekniske rom og energisentral for området i forbindelse med parkeringsanlegget.

f_FL-1:

f_FL-1 tilhører utbyggingen B1 og B4. Gjennomsnittlig høyde for utearealene skal ikke overstige kote 6,5.

FL-2

FL-2 tilhører utbyggingen B2 og B3. Gjennomsnittlig høyde for utearealene skal ikke overstige kote +6,0. Maks høyde er kote +6,5.

Minimum 50 % av veggarealene inn mot hvert naboskapsrom skal ha transparent karakter

5.8 KB Kombinert bebyggelse – hensynssone bevaring av kulturmiljø(if. § 9)

Tillatt bruksareal BRA = 600 m²

Arealet skal sikre de verneverdige sjøhusene fra Halvorstraen 56 en plassering i sjøkanten. 1 etasje skal brukes til service-funksjoner tilknyttet småbåthavnene, bolig- og friområdene eller nærområdet på Engøy. Virksomheten må ikke være til ulempe for boligene i nærområdet eller virke privatiserende i forhold til friområdene.

2.etasje og oppover kan brukes til vaktmesterbolig, møterom og kontorer. Det kan også tillates rom for overnatting f.eks. pensjonat, alternativt inntil 4 boenheter.

Virksomhet/bruk kan bare tillates så fremt det er tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor

P2.

Byggenes hovedform og hovedstruktur skal ikke endres, og bygningene skal lengst mulig bevares i sin originale stand. Riving tillates ikke. Bebyggelsen kan bygges om innvendig og mindre utvendig fasadeendringer kan tillates i samråd med antikvarisk myndighet.

Konstruksjonen skal i størst mulig grad være synlig. Vinduer, dører, kledning, listverk og taktekkingsmateriale skal i størst mulig grad være stilriktige. Det skal brukes kledning og listverk av høvlede materialer og koblede vinduer med enkelt glass i kittfals i ytre ramme.

Alle tiltak på eiendommen skal forelegges byantikvaren før godkjenning.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veier m.m. skal opparbeides etter detaljplaner og skiltplan, godkjent av Stavanger kommune. Alle offentlige trafikkarealer må utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren eller i tråd med særskilt avtale med kommunen. Tekniske tegninger skal sendes til Stavanger kommune for gjennomsyn.

6.1 V 1 og V 2 med tilhørende fortau

Vegene er offentlige og skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm. Eksisterende fortau på sørsiden av V_1 opprettholdes som buffersone mot vei. Fortau langs Halvorstraen nr. 50 og 52, må ikke opparbeides som del av tilkomstveien til utbyggingsområdet.

o_V_3

Oppstillingsplass for renovasjonsbil og avstigning for de som skal kaste søppel.

6.2 SP - Siøpromenade

Den offentlige promenaden skal alle steder ha minimum effektiv ferdsebredde på 3,0 m, og være fremkommelig for alle. Promenaden må være fremkommelig for vedlikeholdskjøretøy. Promenaden kan anlegges ned til kote 1,5, men må konstrueres slik at den kan heves på et senere tidspunkt. Det tillates ikke høye lysmaster i forbindelse med promenaden.

6.3 A 1, A 2, A 3 - Allmenninger

Allmenningene er felles for B1-B4. Allmenningene skal sikre tilkomst til parkeringsanlegg, snumuligheter og manøvreringsrom for utrykningskjøretøy, flyttebiler, vedlikeholdsbiler og lignende. I tillegg skal de fungere som sosiale møteplasser.

Allmenning A-1 skal opparbeides som en sammenhengende sjørettet allmenning med 2 høydenivå. (bolignivå og bryggenivå). Det må være snuplass for bil på øverste nivå. Et vannmotiv eller tilsvarende skal gi fokus til plassen. På nederste nivå skal det etableres trebrygge med sittetrinn mot sjø, samt gjestebåtplasser. Opparbeidelse av A-2 og f_A-3 skal ha et grønt preg, med beplantning av busker og lave trær.

6.4 GV 1, GV 2 og GV 3 Gangvei

Gangveiene er felles for B1-B4. Gangveiene langs boligområdene skal etableres på ca kote +3,0. Gangveiene skal være kjørbare for utryknings- og vedlikeholdskjøretøyer. Oppstillingsplass for brannbil skal være markert på detaljert utomhusplan og merkes når opparbeidet. Der gangvei skal benyttes som tilkomst for brannbil skal det være minst 3 m fri bredde og fast dekke.

Gangveien skal belegges med betongstein for armert gress. Deler av betongsteinen skal fylles med fast dekke, og danne gangbane med varierende bredde. Minimum bredde skal være 1,6m. Resterende areal skal være armert gress.

6.6. Kai

Arealet er offentlig og skal brukes i sammenheng med friområdene. Eksisterende kaier kan benyttes til offentlig båttransport.

6.7 P 1 Gateparkering

Det tillates opparbeidet 10 offentlige parkeringsplasser som gateparkering. Det skal plantes minimum 5 trær i rekken med gateparkering (mellom 2 og 2 p-plasser).

6.8 P 2 Parkering

Det kan etableres inntil 18 felles parkeringsplasser for husbåter, småbåthavn (SBH_2) og kombinert bebyggelse (KB). Parkeringsplassen skal ha grusdekke og tillates ikke asfaltert (jf. også 6.5)

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Friområder

Innenfor regulerte friområder skal det etableres ballbane og lekeplasser iht. lekeplassnorm for Stavanger kommune. I tillegg skal det legges til rette for badeplass og andre områder for fysisk aktivitet iht. vedlagte illustrasjonsplan.

Områdene skal opparbeides i henhold til godkjent opparbeidelsesplan, og med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå og med universell utforming. Ved opparbeidelse skal områdets kvaliteter forbedres gjennom terrengbearbeiding og det å skape varierte overganger mellom vann og land. Terrengformasjoner skal etableres slik at de optimaliserer le og solrike oppholdssteder.

Gjenvunnet bygningsmaterial kan nyttes som fyllmasser.

Offentlige turveger som er stiptet eller angitt med bestemmelse skal opparbeides med 3,0 m bredde (fundament) og topplag av grus/steinstøv på 2,5 m. Høye lysmaster tillates ikke.

Viste broer som forbinder o_F1 med Smaleveien, og o_F1 med F3 skal ha fast dekke. I tillegg skal det være fast dekke på turveg langs Engøyvatnet (langs f_A_3).

O_F_1 Friområde ved Engøyvatnet

Friområdet skal inneholde ballfelt og kvartalslekeplass. Eksisterende fjellskrent ved Engøyvatnet må sikres, og kan nyttes til klatring og lek. Det skal sikres en offentlig turvei som forbinder o_F_1 ved B4 med f_A_3 gjennom området. Parkarmatur tillates.

F_2, F_3, Pynteneset og Kanaløyen

Friområdene skal ha en enkel og robust karakter der man prøver å tilbakeføre naturen, og bruke stedlig vegetasjon. Opparbeidelse av sjøkant skal være naturlig og variert med tilrettelegging for nær kontakt med vannflaten. Det skal etableres terrengformasjoner som skaper le.

F_4 Klasaskjæret

Friområdet skal ha en enkel og robust karakter der man prøver å tilbakeføre naturen, og bruke stedlig vegetasjon. Opparbeidelse av sjøkant skal være naturlig og variert med tilrettelegging for nær kontakt med vannflaten. Det skal etableres terrengformasjoner som skaper le.

Det kan opparbeides vestvendt badestrand ved siden av de gamle sjøhusene (KB). Opparbeidingen kan bare skje i den grad det er sikret tilfredsstillende badevannskvalitet i området.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Ferdelsområder

Det skal opparbeides en ny kanal, i tilknytning til Pyntenesets opprinnelige avgrensning mot sør. Kanalen skal mot friområdet opparbeides med kanter av naturstein og vegetasjon. Det tillates private båt plasser i tilknytning til kanalen, under bebyggelsen på B3.

Det tillates ingen installasjoner i ferdelsområdene. Unntatt er at eksisterende brygger innenfor felt B6 kan utbedres og eventuelt endres (men ikke utvides) innenfor vist byggegrense.

8.2 SBH 1 Småbåthavn ved Pyntesundet

Det kan etableres felles småbåthavn for boligprosjektet, med flytebrygger og utliggere. Det kan anlegges inntil 120 båt plasser. Før etablering skal det dokumenteres at anlegget tåler vindpåkjenninger og pårenning av trafikkerende båter. Det tillates ikke gjerde mot sjøpromenade.

f_BSB

Det tillates bryggekanter ca på kote 1,0 langs promenade o_SP for lettere tilkomst til småbåter og forankring av utliggere for småbåter.

Bryggekanter skal fortrinnsvis opparbeides med trekledning.

8.3 SBH 2 Småbåthavn ved Engøysundet

Det tillates maksimalt 15 båt plasser innenfor området. Inntil 8 av plassene kan benyttes til husbåter. For eventuelle båt plasser er p-kravet 1/3 plass pr. båt, for husbåter er kravet som for boliger (jf. kommuneplanbestemmelsene). Parkering skal dekkes i felt P_2. Husbåtene er søknadspliktige og skal forholde seg til overordnede intensjoner beskrevet i

kvalitetsprogrammet under kap.3. Høyde skal være maks 6,5m over havoverflaten.

Båtplasser som ikke er i bruk av husbåter kan brukes i forbindelse med virksomheten innenfor felt KB og/eller friområdene. Utformingen skal ta hensyn til allmenn ferdsel i strandsonen. Båthavnen skal ikke gjerdes inn.

8.4 Friluftsområde

Strandsonen skal opparbeides «naturtro» med sivbanker, og på en måte som gir en opplevelsesverdi til turveien.

8.5 Badeområde

Tilrettelegging for bading kan bare skje i den grad det er dokumentert tilfredsstillende badevannskvalitet i området.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 Frisikt

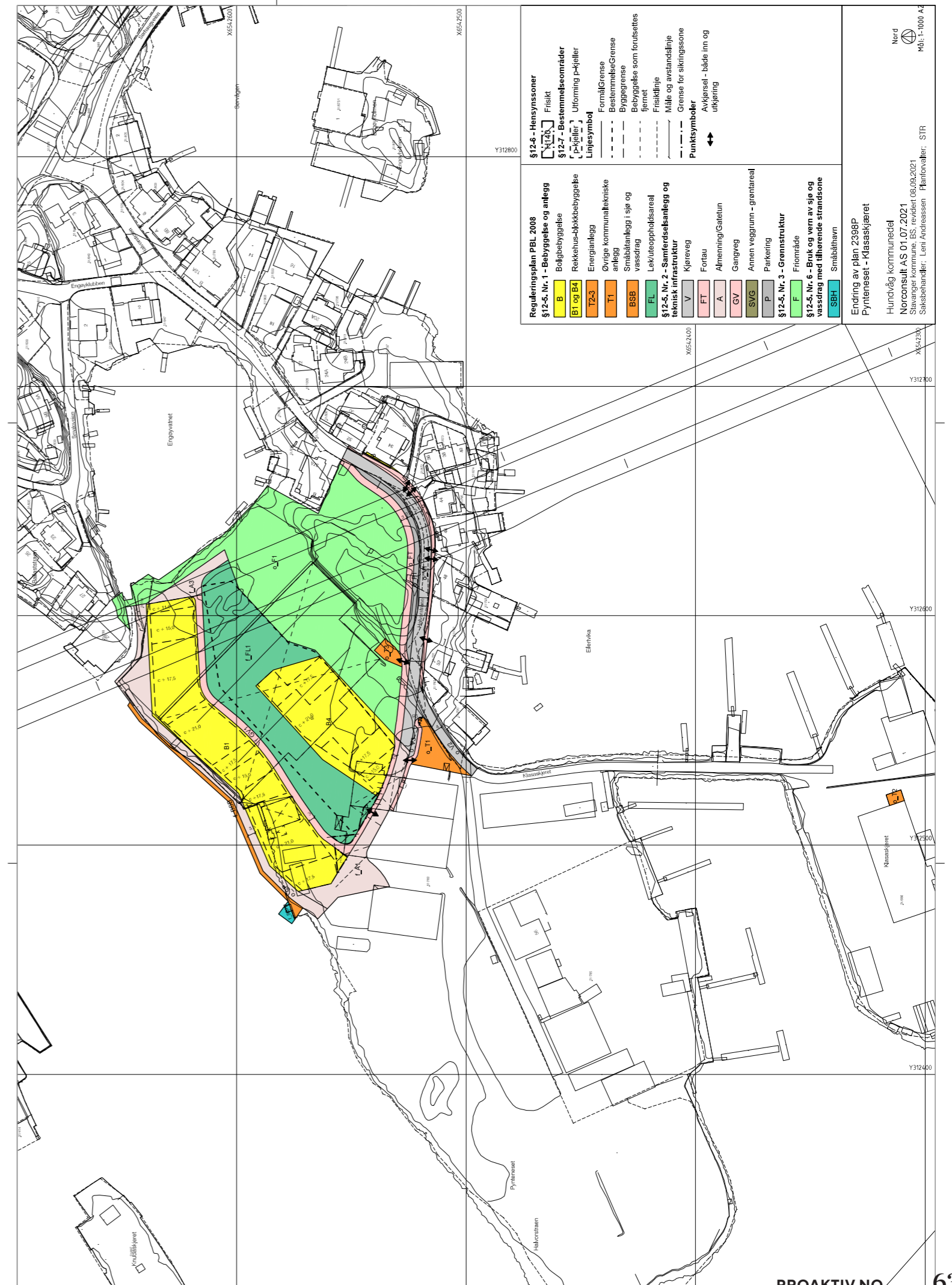
I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan, jf bestemmelsene i veglovens § 31.

9.2 Bevaring av kulturmiljø – Halvorstraen 52 og 56

Bestemmelser for områdene er fastsatt i hhv. § 5.3 og 5.8.

§ 10 BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelserområdet markerer utstrekningen av parkering under f_FL2.



Vedtekter

for

Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I

Vedtatt på årsmøte 18.02.2025

Org. nr: 935 202 043

1. Innledende bestemmelser

1.1 Organiseringen av boligområdet

Pynteneset Del 1 er et boligområde på Pynteneset som, etter endt utbygging, vil bestå av boligblokker og et bod- og parkeringsanlegg på bakkeplan med et overbygg slik at garasjeanleggets tak utgjør felles rekreasjonsområder for beboerne på Pynteneset Del 1.

Når utbyggingen av Pynteneset Del 1 er ferdigstilt, vil området bestå av følgende eiendommer / borettslag

- Pynteneset Borettslag 1, etablert på gnr. 51 bnr. 1044
- Pynteneset Borettslag 2, etablert på gnr. 51 bnr. 1047
- Et underjordisk parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom med gnr. 51 bnr. X ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendom med grøntarealer / lekeplass, gangveier og felles renovasjonsanlegg på gnr. 51 bnr. 1048 ("Felleseiendommen")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for nærmere bestemte andelseiere innenfor de to borettslagene, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av Pynteneset borettslag 1 og Pynteneset borettslag 2, som sammen utgjør Pynteneset Del 1. Det felles eierskap og den felles drift, vedlikehold etc. av Felleseiendommen og Garasjeanlegget er nærmere regulert under disse vedtekter.

1.2 Navn, eierforhold og formål

Navnet på dette tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I (heretter kalt «Sameiet»).

Sameierne er

- | | Sameierbrøk |
|---------------------------|-------------|
| • Pynteneset borettslag 1 | 54/82 |
| • Pynteneset borettslag 2 | 28/82 |

Sameiebrøken er fastsatt ut fra antall boenheter i de respektive borettslagene. Andelseiere er de som eier boenheter i ett av de to borettslagene som er Sameiere.

Sameiet skal organisere det felles eierskap og den felles forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, i henhold til disse vedtektene og sameieloven.

Sameiet skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at det får sitt eget organisasjonsnummer.

2. Eiendommer, bruksretter og kostnadsfordeling

2.1 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal, samt sportsboder, sykkelparkering og tekniske rom.

Parkeringsplassene og bodene skal være til bruk for de av andelseierne hos Sameierne som har fått tildelt eksklusiv rett til parkeringsplasser og / eller boder i Garasjeanlegget. Disse bruksrettene skal tinglyses.

En liste over hvilke andelseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og / eller bod følger som **vedlegg 1** til disse vedtektene. Vedlegg 1 oppdateres fortløpende ved salg, utleie eller ombygging av parkeringsplasser / boder. Slik oppdatering utføres av styret.

Sameiet skal ha ansvaret for å drifte og vedlikeholde Garasjeanlegget, og dekke utgiftene forbundet med dette. Disse utgiftene skal fordeles mellom Sameierne fordelt etter på hvor mange bod- og parkeringsretter andelseierne hos hver av Sameierne som har i Garasjeanlegget.

De med parkeringsplass betaler en del hver, mens de som har bod betaler for 0,5 parkeringsplass.

Bruksrettshaver til parkeringsplass nr. 28 betaler for to parkeringsplasser.

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier også Felleseiendommen i fellesskap. Felleseiendommen skal være til bruk for alle som bor i boenhetene hos Sameierne.

Sameiet har ansvaret for å drifte og vedlikeholde Felleseiendommen, og dekke utgiftene forbundet med dette. Utgiftene skal fordeles mellom Sameierne etter sameierbrøken, med lik sats pr. boenhet.

3. Fysisk bruk av Garasjeanlegget mv.

3.1 Begrensninger i rett til overdragelse, utleie mv.

Garasjeanlegget består bl.a. av parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk til de andelseierne som har bruksrett til fast parkeringsplass.

De til enhver tid ikke tildelte (usolgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli tildelt / solgt til eksklusiv bruk fra utbygger til kjøpere / andelseiere innenfor Pynteneset Del 1, og kan således ikke benyttes fritt av andre andelseiere. Utbygger disponerer usolgte parkeringsplasser frem til disse er overdratt.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med boenheten som parkeringsplassen i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre andelseiere innenfor Pynteneset Del 1. Utleie av parkeringsplass kan avtales med andre andelseiere eller beboere innenfor Pynteneset Del 1. Dersom retten til parkeringsplass selges eller leies ut i strid med denne bestemmelsen, skal styret pålegge innehaver en plikt til å rette opp i forholdet med en frist på 6 måneder. Dersom innehaver ikke oppfyller plikten til retting, skal styret pålegge innehaver å selge / leie ut parkeringsplassen til en eier / beboer av bolig innenfor Pynteneset Del I. Om innehaver ikke etterkommer denne forpliktelsen innen 4 måneder etter mottatt skriftlig pålegg, tilfaller parkeringsplassen Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I.

3.2 Bruken av Garasjeanlegget / pålegg om bytte mv.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet. Parkeringsplassene skal brukes til plassering av et kjøretøy, og annen oppbevaring er ikke tillatt. Dette gjelder også for andelseierne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

En andelseier som har fast parkeringsplass, kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass som han / hun disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt og strøm dekkes av den aktuelle andelseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen om bytterett kan ikke endres uten at samtlige andelseiere som har parkeringsrettigheter i Garasjeanlegget uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sykkelparkeringsplassene i Garasjeanlegget er til bruk for beboerne innenfor Pyntenese Del 1.

De parkeringsplasser som eventuelt måtte bli avsatt til gjesteparkering er til bruk for gjester til alle beboere, og skal kun benyttes til gjesteparkering. Dvs. at ingen av beboerne kan bruke plassene til seg eller andre i sin husstand, og ei heller til gjester som er på langtidsbesøk. Langtidsbesøk skal forstås som mer enn ett døgn.

4. Fysisk bruk av Felleseiendommen

Sameierne og deres beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre beboere hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere innenfor Pyntenese Del I.

5. Rettslig rådighet

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet Pyntenese Fellesanlegg I oppløst.

6. Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, hvor begge Sameierne skal være representert med minst 1 medlem utpekt fra det aktuelle borettslag sitt styre. Det tredje styremedlemmet utpekes vekselvis annenhver periode av Sameierne. Styremedlemmene velges for to år om gangen.

Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett – 1 - styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de deltakende styremedlemmer i det påfølgende styremøte, med mindre styret beslutter noe annet.

7. Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne i Sameiet Pyntenese Fellesanlegg I med underskrift av styrets leder og ytterligere ett av styrets medlemmer, i fellesskap.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

8. Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal tilse at vedlegg 1 oppdateres i takt med mottatt meldinger om overdragelse og utleie av bruksrettigheter.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtet sitt vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst to av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

Styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi en Sameier eller andelseier eller grupper av andelseiere, en urimelig fordel på andre Sameier/andelseier/gruppe av andelseiere sin bekostning. Ei heller kan styret treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

9. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Sameierne har rett til å delta på årsmøtet hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet Pyntenese Fellesanlegg I rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret eller forretningsfører, med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Sameierne stemmer etter sameiebrøk. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjelegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Rettslige disposisjoner over Garasjelegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameierne beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjelegget eller Felleseiendommen ved like, med mindre annet alt fremgår av disse vedtekter

Det kreves tilslutning fra begge Sameierne for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjelegget eller Felleseiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi én eller enkelte Sameier(e) en urimelig fordel på andres bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettslignende samtykker til bortfallet.

12. Vedlikehold av garasjelegget og felleseiendommen

Styret er ansvarlig for at Garasjelegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter.

Parkeringsplass nr. 28 er innbygget med vegger og garasjeport. Bruksrettslignende av den innebygde parkeringsplassen har vedlikeholdsansvar for garasjeporten og veggene innvendig, mens Sameiet vedlikeholder de utvendige veggene. Dersom Sameiet trenger tilgang til garasjen ifbm. drift eller vedlikehold mv. som ligger under Sameiets ansvar, plikter bruksrettslignende å gi nødvendig tilgang. Styret kan pålegge bruksrettslignende å gjennomføre konkrete vedlikeholdstiltak, dersom dette anses nødvendig. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen gitt frist, kan styret iverksette nødvendige tiltak for bruksrettslignendes regning.

13. Fordeling og innkreving av kostnader / fellesutgifter

Styret eller forretningsfører sørger for at hver Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Garasjelegget, Felleseiendommen og Sameiet.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Se også punkt 2 ovenfor om fordeling av drifts- og vedlikeholdsutgifter.

14. Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameieren i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere vedtak og instruks fra styret, årsmøtet eller forretningsfører.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier.

15. Forsikring

Garasjelegget og Felleseiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 11.04.26 Side 1 av 2

Pynteneset borettslag 2	Vår ref.:	1005/17
Pynteneset 3	Type:	Frittstående Borettslag
4077 HUNDVAG	Eiere:	Pynteneset Eiendom
Organisasjonsnr: 930 182 672	Andelsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	13 460
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
Drift fellesanlegg	200
A konto renter	13 380
A konto renter	-2 676
Felleskostnader	1 857
Heime	99
Måler:	
Varmt vann: 316304229 (1002 - 17)	300
Energimåler: 72646500 (1004 - 17)	300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	3 174 000	Gjeld siste årsoppgr.:	3 174 000
Klient ajourf. lån:	130 590 000	Klient gj. s. årsoppgr.:	114 336 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13586783-6, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 11.04.2026: 109 786 000

Andel av saldo: 3 174 000

Første termin: 30.03.2026Neste avdrag: 01.03.2031 (siste termin 30.12.2055)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 793 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 793 500

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Birte Berg

Adresse: Pynteneset 3

Postnr/-sted: 4077 HUNDVAG

Telefon: Mob.: 90034147

E-post: pyntenesetbrl2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	64 109	Gjeld:	3 174 000	Andre inntekter:	151
		Utgifter:	45 549		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 322 500
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 51/1047

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 11.04.26 Side 2 av 2

Pynteneset borettslag 2	Vår ref.:	1005/17
Pynteneset 3	Type:	Frittstående Borettslag
4077 HUNDVAG	Eiere:	Pynteneset Eiendom
Organisasjonsnr: 930 182 672		

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0007028947
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.09.2025	SSBnr:	H0304
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Ingen ()	BRA	62		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 62		
Fasiliteter:					

- Borettslaget består av 28 andeler
- Tv-pakke fra Altibox
- Heime
- Kommunale avgifter inkl i felleskostnadene
- IN-ordning
- Båtplasser følger ikke med i salg av bolig

- Ved salg av andeler er det intern forkjøpsrett i borettslaget Megler må kontakte styret for utlysning/avklaring forkjøpsrett.

- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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 boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

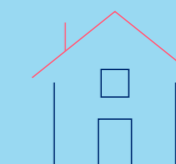
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Pynteneset 3, 4077 HUNDVÅG. Gnr. 51, bnr. 1047, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260139
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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