

PROAKTIV



STIFTELSESGATA 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



STAVANGER SENTRUM

Flott, arealeffektiv leilighet med balkong og parkering i lukket anlegg - sentralt ved Breiavatnet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stiftelsesgata 4, 4012
STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 55, bnr. 85, snr. 6 i
Sameiet Breiavannet Terrasse

Prisantydning: 3.150.000,-

Omkostninger: 94.350,-

Andel fellesgjeld: 54.738,-

Totalpris: 3.299.088,-

Kommunale avgifter: 7.829,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 2/1

BRA: 41 m²

BRA-i: 36 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket
anlegg med opplegg for el-bil lader.

Tomt: 537.9 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.698,-

Felleskostnader inkl.: Lønnskostnader,
Renovasjon, Energi fellesareal, drift og
vedlikehold, diverse honorarer, forsikring,
TV-pakke, administrasjonskostnader

Energimerke: Energiklasse: Lys Grønn C

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

22

Plantegninger

24

Kjerneinformasjon

29

Vedlegg

87

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!



STAVANGER SENTRUM

Kommune: Stavanger / **Område:** Stavanger Sentrum

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

Leiligheten i Stiftelsesgata 4 har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Stavanger, med umiddelbar nærhet til idylliske Breiavatnet. Området byr på en perfekt kombinasjon av byliv og naturnære omgivelser.

Fra boligen har man gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, restauranter, kaféer og et variert shoppingtilbud i Stavanger sentrum. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig via buss og tog fra Stavanger stasjon, som ligger like ved.

For den turglade finnes flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Rundt Breiavatnet er det opparbeidede turstier og grønne områder som egner seg godt for både rolige spaserturer og en aktiv hverdag. I tillegg er det kort avstand til populære turområder som Mosvatnet og Byhaugen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Jernbaneveien	2 min 🚶
Totalt 23 ulike linjer	
🚆 Stavanger stasjon	4 min 🚶
Linje F5, L5	
✈ Stavanger Sola	17 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Byterminalen	2 min 🚶
Joker Jelsagaten	5 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 km

VARER/TJENESTER

🛍 Arkaden Torgterrassen	5 min 🚶
📺 Vitasapotek Svanen - Stavanger	4 min 🚶

SPORT

🏊 Storhaug skole	6 min 🚶
Aktivitetshall	
🏊 Kyviksmarka	8 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	
🏊 EVO Kannik	7 min 🚶
🏊 ICON Stavanger	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vaisenhusgaten	1 min 🚶
🚗 Jernbanen	4 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området byr også på et rikt kultur- og fritidstilbud med blant annet kino, teater, konserter og museer i nærområdet. Flere treningssentre og aktivitetstilbud gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med alt Stavanger har å by på rett utenfor døren, samtidig som du har nærhet til grønne lunger

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

og rekreasjonsområder.

Bebyggelse

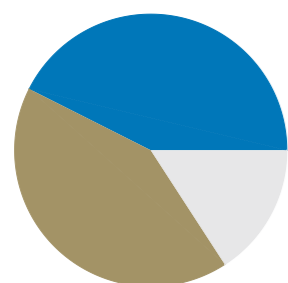
Området består hovedsakelig av leiligheter og diverse næringsbygg.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



16% enebolig
42% blokk
43% annet

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	2 min 0.1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	6 min 0.3 km

BARNEHAGER

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1 km



VELKOMMEN TIL STIFTELSESGATA 4

Leiligheten har parkering i lukket anlegg og balkong.

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg med opplegg for el-bil lader.

Tomtestørrelse

537 m² felles eiet tomt.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Fredag, 10. april 2026)

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 41 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 3 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er fastsatt ved oppmåling av vegger og inntegning i tegneprogram. Arealet er også sjekket opp mot byggetegninger.

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

Standard

Velkommen til Stiftelsesgata 4 – en flott, arealeffektiv leilighet med balkong og parkering i lukket anlegg - sentralt ved Breiavatnet. Bygget er tegnet av de anerkjente arkitektene

Helen & Hard. Leiligheten har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Stavanger, med umiddelbar nærhet til idylliske Breiavatnet. Området byr på en perfekt kombinasjon av byliv og naturnære omgivelser. Fra boligen har man gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, restauranter, kaféer og et variert shoppingtilbud i Stavanger sentrum.

Leiligheten byr på en lys og åpen stue/kjøkken løsning, romslig soverom, balkong og helfiset bad med varmekabler på gulv.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Her er det god plass til sofa og annet møblement. Fra stuen er det utgang til balkong. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med hvite, glatte fronter.

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Her er det innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet ligger ved siden av soverommet og er helfiset med varmekabler på gulv. Det er innredet med vegghengt toalett, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

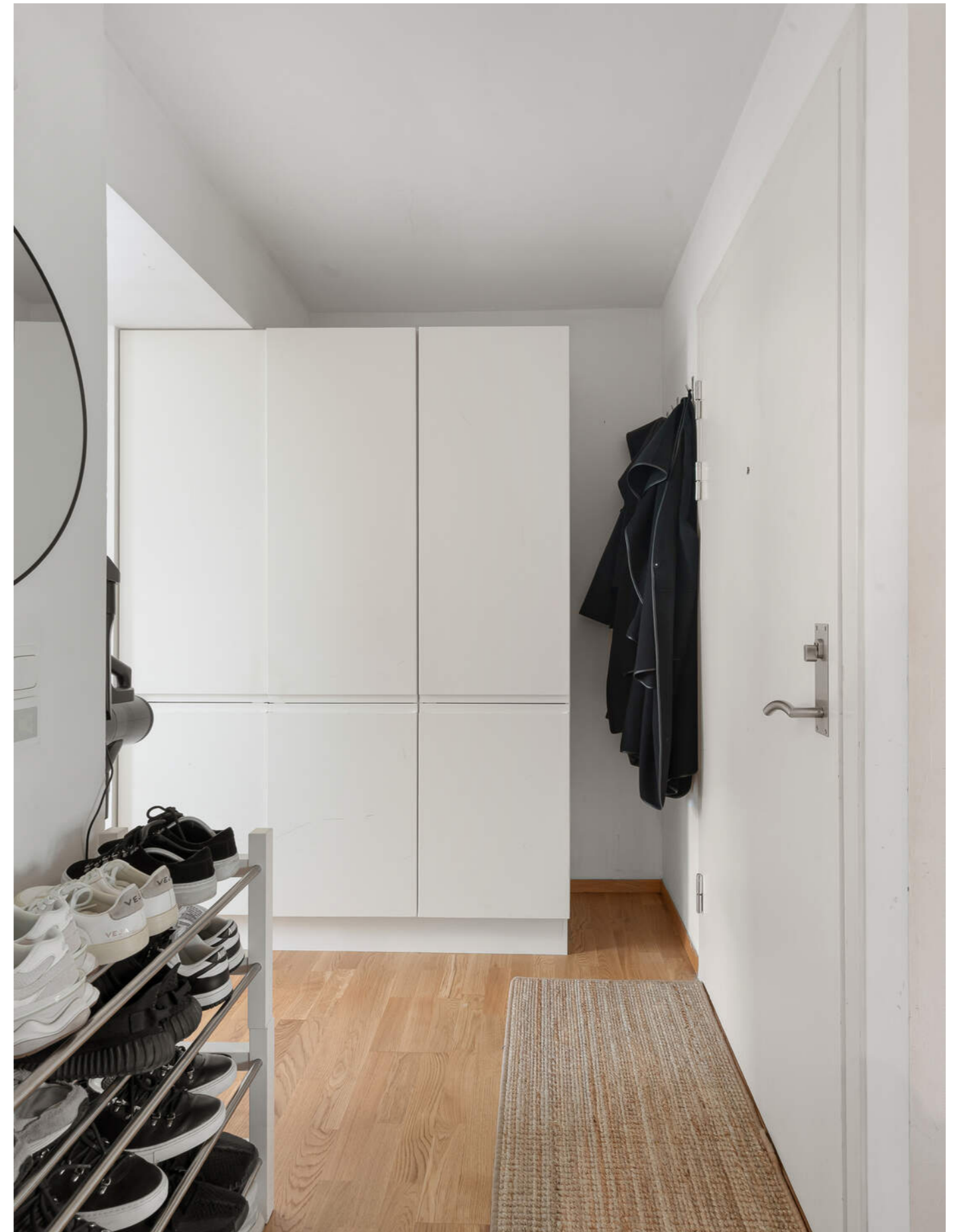
Alt i alt en flott leilighet med sentral beliggenhet. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad
Ellers elektrisk

Info strømforbruk

Norgespris tilknyttet leiligheten.



STUE

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Her er det god plass til sofa og annet møblement. Fra stuen er det utgang til balkong.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med hvite, glatte fronter.





SOVEROM

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Her er det innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

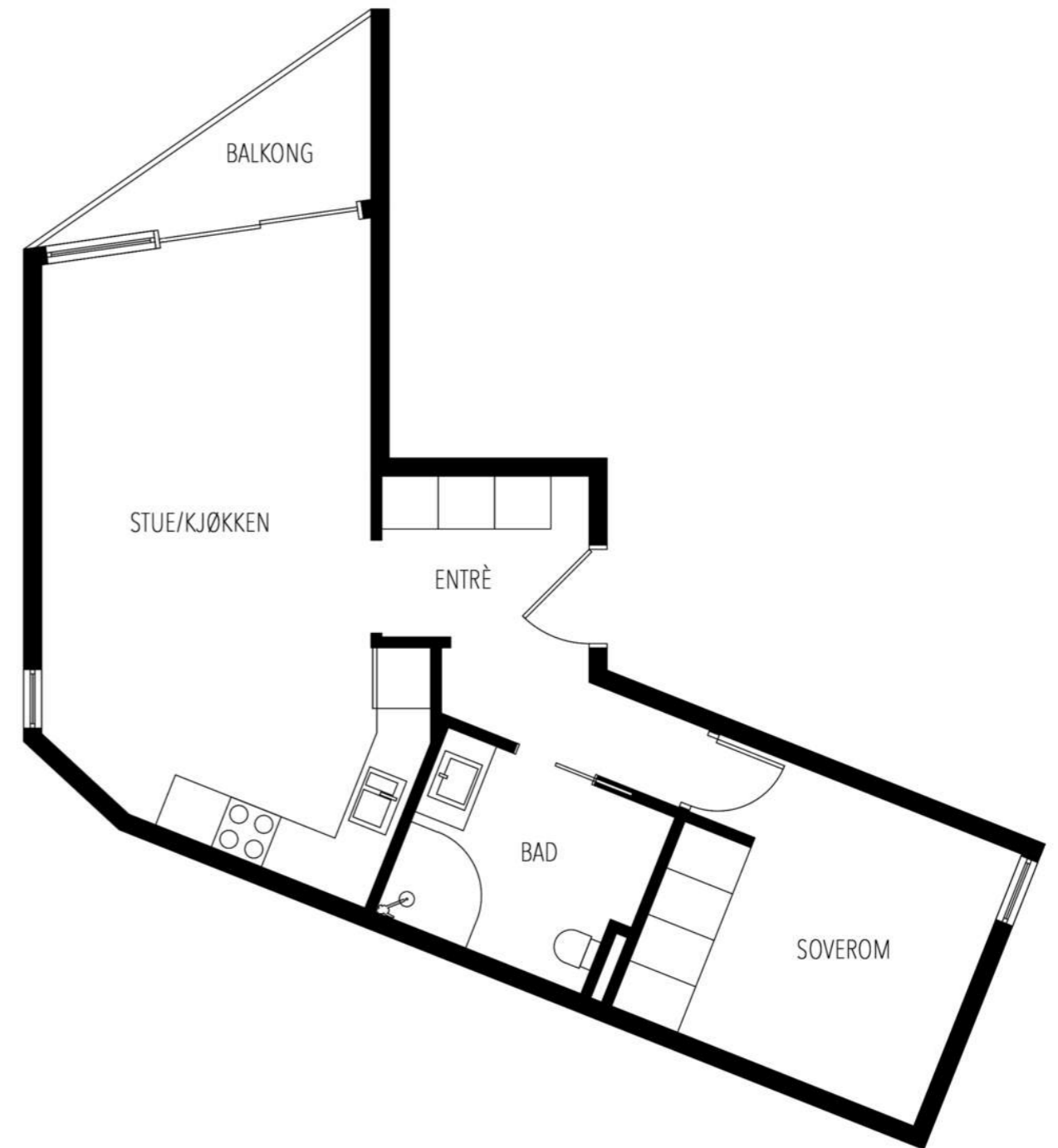


BAD

Badet ligger ved siden av soverommet og er helfliset med varmekabler på gulv. Det er innredet med vegghengt toalett, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Resultat24

Felleskostnader pr. mnd

3.698,-

Felleskostnader inkluderer

Lønnskostnader, Renovasjon, Energi fellesareal, drift og vedlikehold, diverse honorarer, forsikring, TV-pakke, administrasjonskostnader

Andel fellesgjeld

54.738,- per onsdag, 25. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld pr. 25.03.2026 på kr. 1 192 073,-
Andel etter eierbrøk 36/784 kr. 54 738,-
Annuitetslån på 1,2 millioner pr 10.10.2025
Rente pr 06.01.2026 6,45% flytende
Nedbetalinbg over 15 år

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Årsresultatet gir et underskudd på kr. -66 432,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. -1 129 785,-
Budsjett for 2025 viser følgende:
Årsresultatet gir et overskudd på kr. 35 276,-

Regnskap for 2025 foreligger ikke pt.

Dyrehold

Sameiet vil ikke nekte å ha kjeledyr i boligen. Det forutsettes at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere, eller naboer. Styret ønsker å få beskjed når noen anskaffer seg sådanne.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige
Polisenummer89217671

Formuesverdi primær

633.458,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.533.830,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

7.829,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.06.2011

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 8. juni 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.02.2009 - Dokumentnr: 142928 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 36/784

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til sentrumsformål og er i hensynsone for "Bevaring kulturmiljø"

Kulturminner:

Lokalitetsnr: 88461

Art: Byanlegg

Verneype: Automatisk fredet

Kategor: Arkeologisk lokalitet

Matrikkelført: 25.08.2012

Oppdatert: 24.03.2026

Lenke: <https://kulturminnesok.no/>

Kommuneplan:

Id 129K

Navn Stavanger sentrum

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:

Id 1381B2

Navn Bebyggelsesplan for Bergelandsgata 45

Id 297

Navn Stavanger sentrum

Id 1381

Navn Kongsgata med nærmeste områder

Reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 2829

Navn Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass

Id 2832

Navn Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Kjerneinformasjon

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 150 000,00 (Prisantydning)
54 738,00 (Andel av fellesgjeld)

3 204 738,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
80 100,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 450,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 350,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 286 188,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 299 088,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

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

Eier

Arild Krag
Gunn Krag

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 50 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 103 600,00

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
14.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stiftelsesgata 4	Stiftelsesgata 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Krag, Gunn

Selger

Krag, Arild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lekkasje på varmtvanns bereder på kjøkken i 2023. Fikset av SigHalvorsen og ny parkett ble lagt i hele leiligheten.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Arild Krag	2026-04-16	Gunn Krag	2026-04-15
Identification		Identification	
 Arild Krag		 Gunn Krag	


Egenerklærings skjema


Signed by:		
Arild Krag	16/04-2026	BankID OIDC
Gunn Krag	22:50:06	High
	15/04-2026	BankID OIDC
	13:53:57	High



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 85, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1027

Referansenummer: XC4679

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



 NITO

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

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



 NITO

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 4 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

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

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør og skyvedør ut til terrasse.
Balkong med trekkverk.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulv.
Malte plater på vegger og i tak.
Knirk og ujevnheter som normalt i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Det ble målt opp mot 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.
Skyvedør og dør til soverom i slett utførelse.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad fra byggeår TEK 1997-2010.
Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Fliselagt gulv med varmekabler.
To plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er installert.
Benkeplate av tre.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelerskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringdagen.
Avløpsrørene er utført i plast og er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.
Balansert ventilasjonsaggregat er montert i taket på våtrommet.
Ca 120 liter lokalisert under hjørne på kjøkken.
Elektrisk anlegg fra byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

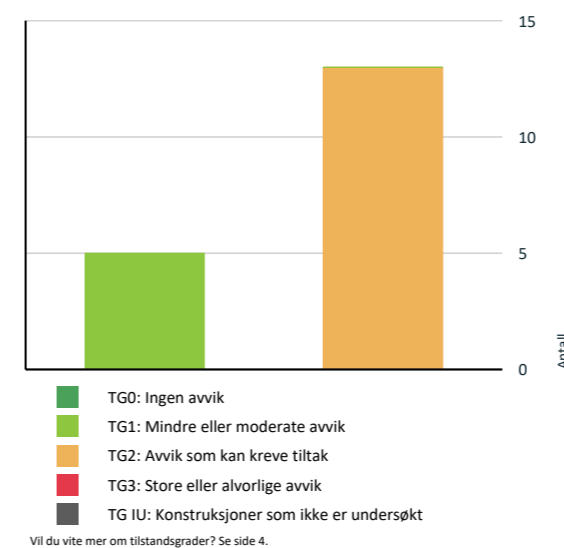
Side: 5 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 6 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2009	Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Nytt gulv etter vannlekkasje fra varmtvannsbereider.
---------------	--

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og skyvedør ut til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Låsemekanismen på skyvedøren fungerer ikke, og døren er ikke tett da den ikke trekkes ordentlig inn til karmen ved låsing.

Det er registrert høyt fuktinnhold i nedre del av skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Låsemekanismen på skyvedøren bør utbedres eller skiftes for å sikre at døren kan lukkes og låses forsvarlig. Det bør også utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av pakninger samt utbedring av sprekker i karm og dørblad for å hindre trekk, økt varmetap og ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for inntrenging av fukt, redusert sikkerhet og forringelse av dørens funksjon og levetid.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i dørkonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på dørene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med trekkverk.

TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Malte plater på vegger og i tak.

Knirk og ujevnheter som normalt i henhold til alder.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble målt opp mot 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Skyvedør og dør til soverom i slett utførelse.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren inn til badet har svelling i dørbladet og i anslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dørblad og anslag med svelling, for å unngå videre forringelse og sikre funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til redusert brukervennlighet og levetid for døren.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår TEK 1997-2010.

Normal levetid før utskifting av våtrom med keramiske fliser på membran og lettvegg er 10-20 år.

Normal levetid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.

Normal levetid før utskifting av våtrom med vinylbelegg er 10-30 år.

Normal levetid før reparasjon av keramiske fliser er 5-15 år.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Skyvedøren og anslaget til skyvedøren har svulmet opp nederst langs kanten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader eller forverring av det kosmetiske inntrykket.

Skyvedøren og anslaget til skyvedøren har svulmet opp nederst langs kanten, noe som indikerer fuktopptak. Dør og anslag bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå ytterligere oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialene, samt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under vask.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen bør utbedres for å forhindre videre skader og forringelse.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Testet med papir – fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er hull i vegg ved rørgjennomføring under vask.
Treverk ble ikke lokalisert, og det er derfor ikke foretatt fuktmåling i konstruksjonen.
Visuell kontroll av tilgjengelige overflater i hull i vegg viser tørre plater.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er installert.
Benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er avvik:
- Det er ikke montert Waterguard eller komfyrvakt, noe som øker risikoen for vann- og brannskader ved lekkasje eller overoppheting av komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres Waterguard og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje og brannskader ved overoppheting av komfyr.
Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på bygningen og økt fare for personskade.



Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonen er tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelingskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Ledningsnett:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsaggregat er montert i taket på våtrommet.
Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aggregatet lager mye lyd, og varsellamper lyser på betjeningspanelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service og feilsøking på ventilasjonsaggregatet for å avdekke årsaken til støy og varsellamper.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneløst klima og mulig skade på aggregatet.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120 liter lokalisert under hjørne på kjøkken.

Utstyr sanitærinstallasjoner.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil til beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 17

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningsakknyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakknyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakknyndige 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 bygningsakknyndige 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.

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 12 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

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)		
Etasje	36	5		41	3
SUM	36	5			3
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet er fastsatt ved oppmåling av vegger og inntegning i tegneprogram. Arealet er også sjekket opp mot byggetegninger.

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: Nytt gulv.

Ja Nei

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	85		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Stiftelsesgata 4							
Hjemmelshaver							
Krag Arild, Krag Gunn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stavanger sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.02.2008		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 15 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 16 av 17

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 85
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1027

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 17 av 17



Energiattest



Adresse Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280294
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4884558
Gårdsnummer 55	Bruksnummer 85
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 41,0 m²	Oppvarmet bruksareal 36,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
110,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år
3 992 kWh

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE

§ 1 Navn

Sameiet navn er: Sameiet Breiavannet Terrasse

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avlagte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører, dersom det i årsmøte i forkant besluttes at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan gi forretningsfører instruks, fastsette lønnen hans, føre tilsyn med at han utfører sine plikter samt si ham opp eller gi ham avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksfør når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 6 Bruk og husorden

Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Stavanger kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til, med mindre den aktuelle del av fellesarealet er utlagt til eksklusiv bruk i henhold til disse vedtekter eller beslutning i sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Felles utvendig ledninger rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det må oppgis fullt navn på leietaker, emailadresse, mobilnummer på hovedleietaker.

Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 02.03.2015. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/ registreringsgebyr (pr 02.03.2015 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 02.03.2015 750,-).

Dersom en seksjonseier påfører sameiet kostnader har styret rett til å vedta at disse kostnadene viderebelastes seksjonseier. Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefaktureringsfattes i samsvar med vedtektene.

§ 7 Vedrørende parkeringsplasser

Seksjonene som har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass er angitt i Parkeringsboken, som er vedlagt. Hver seksjonseier i sameiet står fritt til å selge eller kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass av en annen seksjonseier i sameiet. Det presiseres at eksklusiv Bruksrett av parkeringsplasser ikke kan selges til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. Parkeringsplassenes plassering fremgår av plantegning over kjelleretasjen.

§ 8 Generelt

For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sandnes, 26. mai 2025

Sameiet Breiavannet Terrasse**Ordensregler og Rutiner****1. Generelt**

Ordensregler og rutiner er ikke bare plikter, men snarere rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro, orden og gode boforhold i sameiet. Hver enkelt seksjonseier og beboer må derfor i egeninteresse gå inn for å overholde reglene og rutineene som er nødvendig for at sameiet skal bli et så trivelig sted som vi ønsker. For øvrig legges eierseksjonslovgivningen til grunn for sameiets virke.

2. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller området for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet. Det skal være ro mellom kl. 24.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og eller annet utstyr som lager støy ikke tillatt. Dersom en skal avholde festligheter, eller foreta andre aktiviteter som kan medføre en viss støy rådes en til å informere sine nærmeste naboer på forhånd.

3. Bilparkering

Biler skal parkeres på seksjonens oppmerkede garasje plass i de innendørs lukkede parkeringsanleggene. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt uten nærmere anvisning av styret.

En garasje plass skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykel eller vanlig sykkel.

Bildekk kan oppbevares på egen garasje plass, men da opphengt på vegg.

Andre rekvisitter som beholdere med spylevæske, vaskemidler, bøtter, filler m.v. skal ikke oppbevares på garasje plassen, dertil har hver seksjon sin bod.

4. Sykkelparkering

Sykler skal fortrinnsvis parkeres i sameiets sykkelstativ. Sykler tillates ikke parkert i trappegangene eller i gangen i 1. etasje.

5. Motorsykler m.v.

Motorsykler, mopeder, vogner mv, må ikke plasseres i fellesarealer uten nærmere anvisning av styret.

6. Utvendig parkering - gjesteparkering

Sameiet har ingen gjesteparkering. Plassen foran sykkelparkeringen kan kun disponeres av servicebiler til bygget.

7. Bilvask

Sameiet disponerer ingen vaskeplass for biler, vi må forta dette andre steder.

8. Dører og lukking

Alle ytterdører, og garasjeporter skal holdes låst. Dører til indre fellesrom skal holdes lukket til enhver tid. Garasjeportene åpnes med automatiske portåpner. For å unngå at uvedkommende slipper inn, plikter enhver å påse at garasjeporten lukker etter ut- og innkjøring. Ingen må slippe inn personer uten å forsikre seg om at vedkommende tilhører sameiet eller har noe i sameiets bygninger å gjøre.

9. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navnelapper for ytterdørklokke hos styret.

Side 1 av 4

Sameiet Breiavannet Terrasse**Ordensregler og Rutiner**

Styret ved formannen fremskaffer disse. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

10. Nøkkelrevisisjon

Nye nøkler bestilles ved henvendelse til styret som utsteder en nøkkelbestilling.

Nøkler hentes hos låseselskapet og betales av seksjonseier ved henting

11. Heisalarm

Heisalarmen er tilknyttet Noralarm ved direkte telefonlinje. Alarmknappen må holdes inne i 5 sekunder for å få kontakt.

12. Brannalarm

Sameiet har pr. i dag direkte kobling mot brannvesenet. Boligseksjonene og felleområdene er bygget som egne brannceller med sprinkleranlegg.

Dette skal i utgangspunktet slukke en brann innenfor hver boligseksjon.

Ved evakuering skal trappen benyttes som rømningsvei, ikke bruk heisen.

Røkvarsleren er den enkelte leilighets brannvarsling. Husk å prøve røkvarsleren regelmessig og skift batteri årlig.

Hver boligseksjon skal være utstyrt med et pulverapparat som hver seksjonseier plikter å holde i orden og kunne bruke ved branttillop i egen boenhet.

13. Grilling

Grilling er omgang med åpen ild. Bruk av grill på terrassen må skje i kontrollerte former hvor alle sikkerhetsregler for en slik aktivitet er fulgt.

Dette bør blant annet innebære og ha brannslukningsapparatet i beredskap.

14. Røyking

Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealene, dette inkluderer garasjeanlegg, trappeganger, heisesluser og heiser. Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong. Ei heller skal sigarettstumper kastes foran inngangsdørene eller andre steder på fellesområdet.

15. Kjellerbod

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted.

16. Dyrehold

Sameiet vil ikke nekte noen å ha kjeldedyr i boligen. Det forutsettes at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere, eller naboer. Styret ønsker å få beskjed når noen anskaffer seg sådanne.

17. Vaktmester.

Vi har i dag ingen vaktmestertjeneste. Utsetting av bosscontainere blir fordelt mellom noen leiligheter. Snømaking og rengjøring av fellesområdene blir forslått tatt på dugnad. Vask av fellesområdene blir fordelt mellom de som ønsker å bidra. Man kan kjøpe seg fri og styret vil fastsette en pris pr. år for dette, det samme gjelder utsetting av bosscontainere.

Side 2 av 4

Sameiet Breiavannet Terrasse**Ordensregler og Rutiner****18. Bruksrett og vedlikeholdsplikt.**

De områder som seksjonseiere har eksklusive bruksrett til skal vedlikeholdes av bruksrettshaver. Det være seg terrasseområder, plattinger m.m. Vedlikeholdet skal være av en slik standard at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller gir anlegget et dårlig inntrykk.

19. Avfallsbehandling

Sameiet har i samarbeid med Stavanger kommune etablert en selvbetjent miljøstasjon for avfallsbehandling. Dette innebærer at avfall skal sorteres i følgende 6 kategorier: Papir – Matavfall – Glass og metallemballasje – Plast – Restavfall – Farlig avfall. Containerne i fargekode er plassert i sameiets innendørs avfallsrom og er tydelig merket. Det er avgiften for restavfall (sort container) som koster mest. Det påhviler enhver beboer å sortere avfall optimalt slik at antall sorte containere kan reduseres til et minimum. Dette er samtidig gunstigst for miljøet. Hvordan sorteringen skal gjøres er vist med plansjer utarbeidet av Stavanger kommune oppslått på veggen i avfallsrommet. Seksjonseier må tilrettelegge for sortering i egen boenhet, der sorteringen egentlig starter. Restavfall og matavfall pakkes godt inn før det kastes. Pappesker og lignende komprimeres og brettes så godt sammen som mulig. Avfall skal ikke lagres på terrasser eller i ganger utenfor leilighet over noen tid før det kastes. Når containerne står utendørs for tømming skal avfall bringes ut og legges i containerne og ikke plasseres på gulvet i avfallsrommet eller andre steder. Vi har plikt til å låse containerne før de settes ut, det vil si at man ikke må fylle i en container slik at lokket ikke kan lukkes.

Gjenstander som skal kastes som ikke faller inn under containersorteringen og som heller ikke egner seg til å plassere i container, skal beboerne selv bringe til kommunalt deponi utenfor sameiet. Det være seg møbler, datautstyr, fjernsyn, utrangerte griller m.v.

20. Hagen

Hagen stelles og vedlikeholdes i sommerhalvåret av dugnadsgjengen. Ved benyttelse av hagen skal støy unngås, og bruken skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

21. Utvendig vask av vinduer og terrasser

Vask av vinduer utvendig skal skje på en slik måte at det ikke skjemmer for nedenfor liggende leiligheter. Det samme gjelder ved rengjøring av balkonger og terrasseplattinger.

22. Drenering.

Dreneringsspor og sluker i balkonggulv/terrassegulv skal holdes åpne kontinuerlig.

23. Ventilasjon

Ventilasjon i boligseksjonen er selvstendige enheter, og således i utgangspunktet seksjonseiers eget ansvar. Filtre i villaventvifter bør skiftes minst en gang pr. år. Dersom dette ikke gjøres, vil viftene gå tett av støv og dritt, og dermed ikke fungere.

24. Utleie av seksjon

Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å informere beboer om sin seksjon, om sameiets regler og rutiner og å påse at beboer følger disse. Seksjonseier plikter også ved utleie, for alle praktiske formål og av sikkerhetsmessige grunner, å gi styret informasjon om leieforholdet, som å oppgi navn og telefon nummer til leietager, og beboer dersom dette ikke er samme person.

Side 3 av 4

Sameiet Breiavannet Terrasse**Ordensregler og Rutiner****25. Utleie av garasje plass og bod**

Dersom man leier ut garasje plass til person som ikke bor i B. T. Skal styret ha navn og adresse på personen, samt bilnummer og biltype. Det skal ikke leveres ut nøkkel, kun garasjeåpner, på grunn av sikkerhet.

26. Beredskapsplan og varsling

Styret oppdaterer årlig en beredskapsplan som gir informasjon om hvordan beboere skal forholde seg i kritiske situasjoner, som brann, vannlekkasjer, feil i leiligheten osv. Meld fra til styret om alle uregelmessigheter av betydning.

27. Forsikring

Sameiet har en totalforsikring i KLP polisenr: 2321572
Denne dekker skade på bygninger, garasjeanlegg.
Den dekker ikke seksjonseier eller beboers innbo og løsøre, ei heller biler, motorsykler, sykler eller innhold i boder.

28. Konsekvenser av regelbrud og skade.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller grov overtredelse av sameiets regler.

29. Gyldighet.

Ordensregler og rutiner gjelder fra dags dato og frem til de blir erstattet av regler og rutiner av nyere dato. Endringer gjøres av styret ved behov.

Stavanger, 2. februar 2010.
Revidert: 27. oktober 2010.
Revidert: 5. september 2012.
Revidert: 21. mai 2024.

For Styret i Sameiet Breiavannet Terrasse

Ellen Mæhlum
Styreleder

Side 4 av 4

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse
26.05.2025 kl. 18:00 sted: Resultat 24, Jærveien 18, 4319 Sandnes

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000,-

5. Valg av styremedlemmer

Styreleder som velges for 2 år kandidat: Ellen Helene Mæhlum

1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Mads Gabrielsen

1 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang

6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

Innføring av bestemmelse om viderefakturering ved brannutrykning

Begrunnelse:

Formålet med bestemmelsen er å redusere unødige brannutrykninger og sikre at kostnader påført sameiet som følge av uaktsomhet dekkes av den ansvarlige. Det er også en sikkerhetsmessig oppfølging for fellesskapet.

tillegg til § 6 i vedtektene:

«Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturering fattes i samsvar med vedtektene.»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

8. Undertegning av protokoll

Mvh Styret

Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 26. mai 2025.

Stavanger,2025

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap Sameiet Breiavannet Terrasse 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), signert 08.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 09.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), signert 09.05.2025 med Signicat Sign BANKID

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023
Inntekter				
Felleskostnader		643 668	643 668	612 996
Måler avregning		469	0	0
TVpakke		146 688	132 288	132 288
Diverse		19 844	1 375	1 500
Sum inntekter		810 668	777 331	746 784
Kostnader				
Lønnskostnader	1	58 191	71 598	63 221
TV pakke		92 620	91 316	89 819
Renovasjon		21 270	19 238	15 696
Energi		39 736	30 392	32 738
Renhold		0	0	0
Vaktmester		0	0	0
Drift og vedlikehold	2	361 518	175 032	384 811
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0
Honorar regnskapsfører FF		52 598	48 144	46 798
Honorar FF videre fakturert		2 312	625	1 000
Konsulent/Juridisk bistand mm		44 062	8 146	12 021
Forsikringspremier		83 871	72 379	73 691
Administrasjonskostnader		28 046	19 654	16 345
Sum kostnader		784 424	536 524	736 140
Driftsresultat		26 244	240 807	10 644
Finansielle poster				
Annen renteinntekt		11 732	7 533	12 376
Annen rentekostnad		-104 408	-76 935	-97 487
Netto finansposter		-92 676	-69 402	-85 111
Resultat		-66 432	171 405	-74 467



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), 08.05.2025
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 09.05.2025
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), 09.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Sameiet Breiavannet Terrasse

	Regnskap	Regnskap
Note	2024	2023
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Kundefordringer	5 278	42 586
Andre kortsiktige fordringer	20 097	10 626
Bankinnskudd, kontanter		
Bankinnskudd	101 068	180 868
Sum omløpsmidler	4 126 442	234 080
SUM EIENDELER	126 442	234 080
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Udekket tap	3 -1 129 785	-1 063 353
Sum egenkapital	-1 129 785	-1 063 353
Gjeld		
Langsiktig gjeld	1 156 784	1 230 225
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	71 183	41 969
Skattetrekk	0	8 510
Påløpt arbeidsgiveravgift	58	58
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	4 371
Skyldig lønn	408	408
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd	3 829	11 893
ELB	23 966	0
Sum kortsiktig gjeld	4 99 443	67 208
Sum gjeld	1 256 227	1 297 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	126 442	234 080

Sted: _____ dato: _____

_____ Navn	_____ Navn	_____ Navn
_____ Leder		

_____ Navn	_____ Navn
---------------	---------------

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), 08.05.2025
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 09.05.2025
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), 09.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	51 000	51 000
Arbeidsgiveravgift	7 191	7 755
Faste lønninger	0	4 000
Sum personalkostnader	58 191	62 755

Note 2 Vedlikehold

	2024	2023
Port og Dører	17348	24702
Heis	40954	53320
Brannalarm	71483	68273
Vedl bygning	231732	238515
Sum	361517	384811

Note 3 Egenkapital

	Regnskap	Årets resultat	Regnskap
	31.12.2024		31.12.2023
Egenkapital	-1 129 785	-66 432	-1 063 353
Sum egenkapital	-1 129 785		-1 063 353

Styret foreslår at underskuddet føres mot udekket tap.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), 08.05.2025
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 09.05.2025
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), 09.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Note 4 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 26 998

Sameiet har et annuitetslån med løpetid over 15 år og rente på 6,95%. saldo :
Kr 795 419,- forfaller til betaling fra år2029.

-1 156 784

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Årsrapport fra styret Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. 994540556 i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

- **Styret**

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Mads Gabrielsen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang

- **Styrets arbeid**

Møtevirkosomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter, vår, sommer og høst.

Ellers har all kommunikasjon mellom styrets medlemmer, sameiets forretningsfører og andre aktører foregått på mail, sms og ved telefonkontakt. Likedan informasjon til eiere og beboere. Eks: budsjett, arbeidsoppgaver og informasjonsskriv til alle.

Årsmøte ble avholdt 21.05.2024.

Arrangement

Utenom årsmøtet har det vært avholdt 2 dugnader, vår og høst, for å rydde, kaste og vaske fellesområdene, inne og ute.

Styret har i tillegg pyntet litt ekstra i hovedinngangen med planter etter årstidene. Styret avsluttet året, som vanlig, med juletre i hovedetasjen. Og satte opp lys rundt omkring på bygget.

Ute fortsetter oppgraderingen med planting og tilrettelegging for samvær i små grupper på terrassene i hver etasje.

Styret har arbeidet med og fulgt opp følgende viktige saker i året som har gått:

- Ferdigstille terrassen i 2 etg.
- Det er blitt skiftet ut en komponent i heisen.
- Strødd sand, kostet og feide da det var isbelagte fortau rundt bygget og ved inngangspartiene til bygget. Mye snømåking.
- Kjørt bort avfall av ulik slag til Ivar.
- Beskjære og kuttet i busker og trær.
- Oppdatert ny navneliste på seksjonseiere og beboerliste.
- Oppdatert liste over ansvarlige for utsetting av bossdunker.
- Dugnadslister.
- Satt opp varselskilt mot takras rundt bygget.
- Lagt på sklisikring på terrassene.
- Lagt sedum på to tak, i tredje og fjerde etasje.
- På grunn av sterk tilgrising fra måkeskit har styre leid inn ekstrahjelp for fjerning av dette hver vår.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), 08.05.2025
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 09.05.2025
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), 09.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

- I april 2025 ble hele bygget drone-vasket med skum.
- Inspeksjon av sprinkler i 12 av 16 leiligheter vår 2025, resterende 4 leiligheter blir inspisert neste år.
- Styret ordnet to dager med henting av grovavfall av Stavanger kommune våren 2025.

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner utføres nå hvert år av BVS brannvernssystemer.
- Rør/sprinkler, heis, ventilasjon og el-anleggene på bygget blir fortsatt ivaretatt av de samme aktørene vi har avtaler med: Sig Halvorsen, TK, Villavent, El -Rønning.
- Verisure har alarmsystemet i leilighetene. Portservice har ansvar for garasjeporten.
- Marvik, nå Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget.
- Fortsatt stenges bruken av bakhagens inn - og utgang i vinter månedene, da brukes den kun som nødutgang.
- Villavent tok service på ventilasjon i alle leiligheter våren 2025 (kanalrens).
- Det finnes skilting til møteplass ved evakuering fra bygget (brann, ulykker, etc.).
- Presiser at alle seksjonseiere/beboere må påse at alle ytterdører holdes låst til enhver tid for å holde vedlikeholdskostnader så lave som mulig, samt unngå besøk av uvedkommende og hærverk.
- Langsiktig og målbevisst arbeid for et godt bomiljø har gitt resultater.

Styrets planer

Prioritering av arbeid fremover:

- Sameiets drift og økonomi
- Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp ved å sjekke med jevne mellomrom.
- Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
- Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
- Fellesboder ryddes, og garasjen høytrykksspyles årlig.
- Fortsette HMS arbeid.
- Utskifting av gjenstående taklamper/lysarmatur i garasjen må prioriteres i henhold til lovverket.
- På grunn av tilgrising av måkeskit er det veldig viktig å ikke la matrester stå igjen på balkong/terrasse.
- Det skal skiftes to deler av gelenderet i forskjellige etasjer. Huset blir ikke malt, men blir vedlikehold med flekking der det trengs.
- Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes. Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser. Styret ansvarlig for fellesarealer.

- **Sameiets drift og økonomi**

Forretningsførsel og revisjon

Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring

Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi

Fra 01.01.2024 er felleskostnader økt med 5%, og 01.01.2025 er de økt med 3%.

Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for å sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer fra 2020 for rehabilitering av bygget.

Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 Sør-Norge (tidligere SR-Bank).

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtaler med Stavanger kommune vedr. henting av boss.
- Serviceavtale med Sig. Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse net (Altibox)
- Serviceavtale for heis med TK elevator Norway AS
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernustyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse Marked, nettleier er Lnett AS.
- Serviceavtale for garasjeport med Portservice
- Serviceavtale med Villavent på ventilasjonsanlegget
- Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget (Marvik)
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 13.05.2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE

§ 1 Navn

Sameiet navn er: Sameiet Breiavannet Terrasse

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avlagte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører, dersom det i årsmøte i forkant besluttes at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan gi forretningsfører instruks, fastsette lønnen hans, føre tilsyn med at han utfører sine plikter samt si ham opp eller gi ham avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksfør når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 6 Bruk og husorden

Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Stavanger kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til, med mindre den aktuelle del av fellesarealet er utlagt til eksklusiv bruk i henhold til disse vedtekter eller beslutning i sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Felles utvendig ledninger rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det må oppgis fullt navn på leietaker, emailadresse, mobilnummer på hovedleietaker.

Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 02.03.2015. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/ registreringsgebyr (pr 02.03.2015 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosesser, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 02.03.2015 750,-).

Dersom en seksjonseier påfører sameiet kostnader har styret rett til å vedta at disse kostnadene viderefaktureres seksjonseier. Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturering fattes i samsvar med vedtektene.

§ 7 Vedrørende parkeringsplasser

Seksjonene som har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass er angitt i Parkeringsboken, som er vedlagt. Hver seksjonseier i sameiet står fritt til å selge eller kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass av en annen seksjonseier i sameiet. Det presiseres at eksklusiv Bruksrett av parkeringsplasser ikke kan selges til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. Parkeringsplassenes plassering fremgår av plantegning over kjelleretasjen.

§ 8 Generelt

For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sandnes, 21. mai 2024

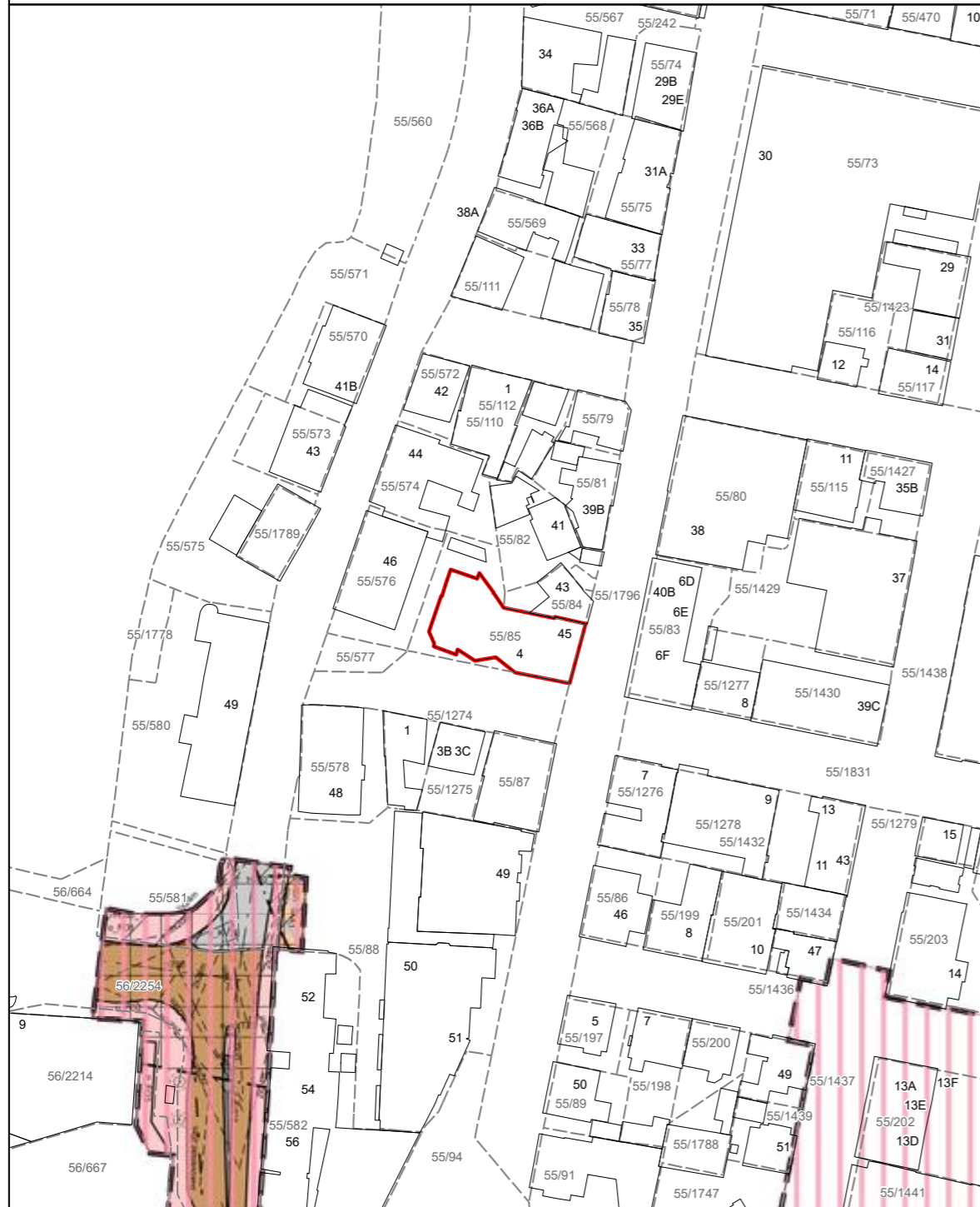


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Stifelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/85/0/6
Dato: 2026-03-25
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2829,2832
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

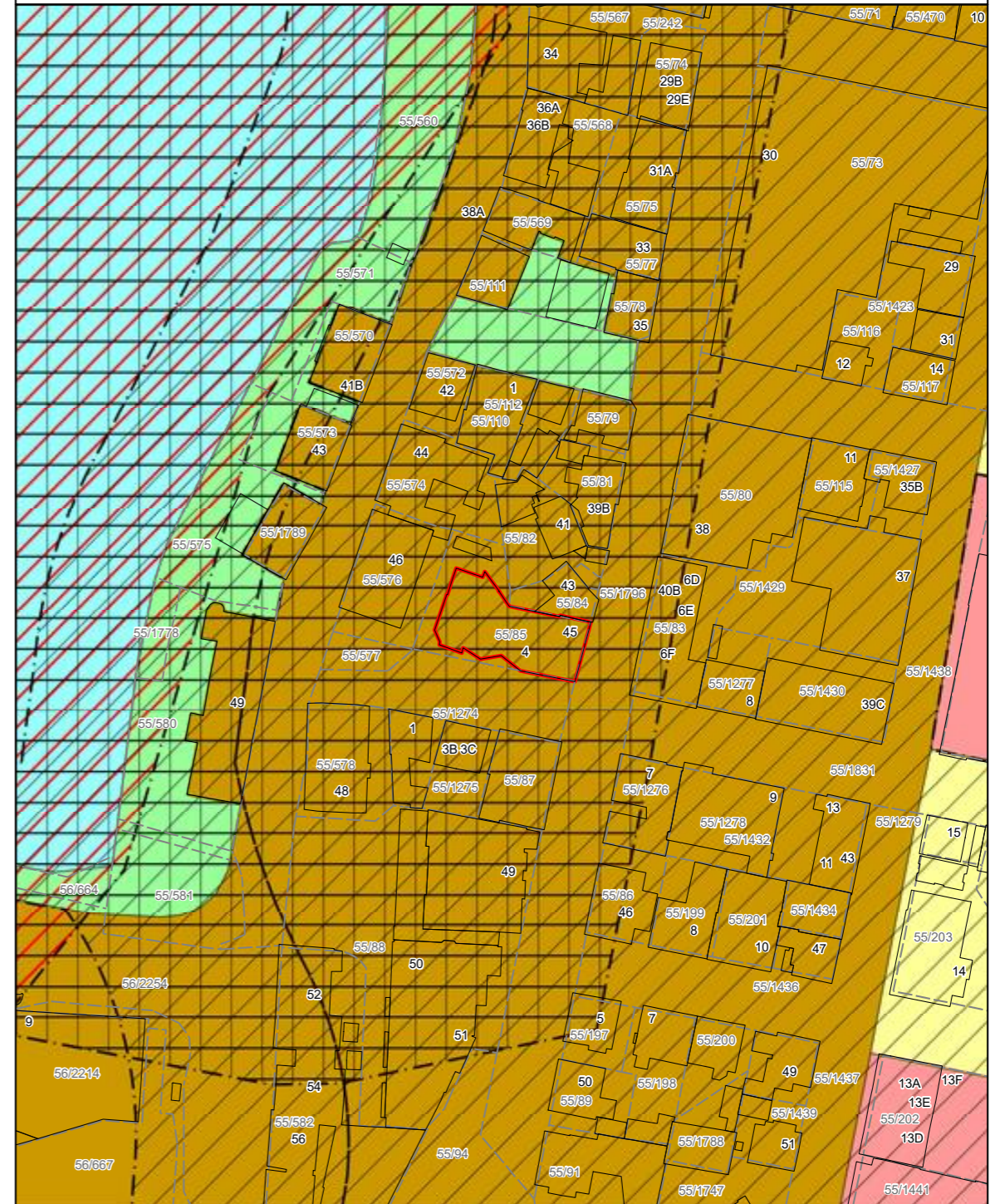


Kommuneplan

Adresse: Stifelsesgata 4, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/85/0/6
Dato: 2026-03-25
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

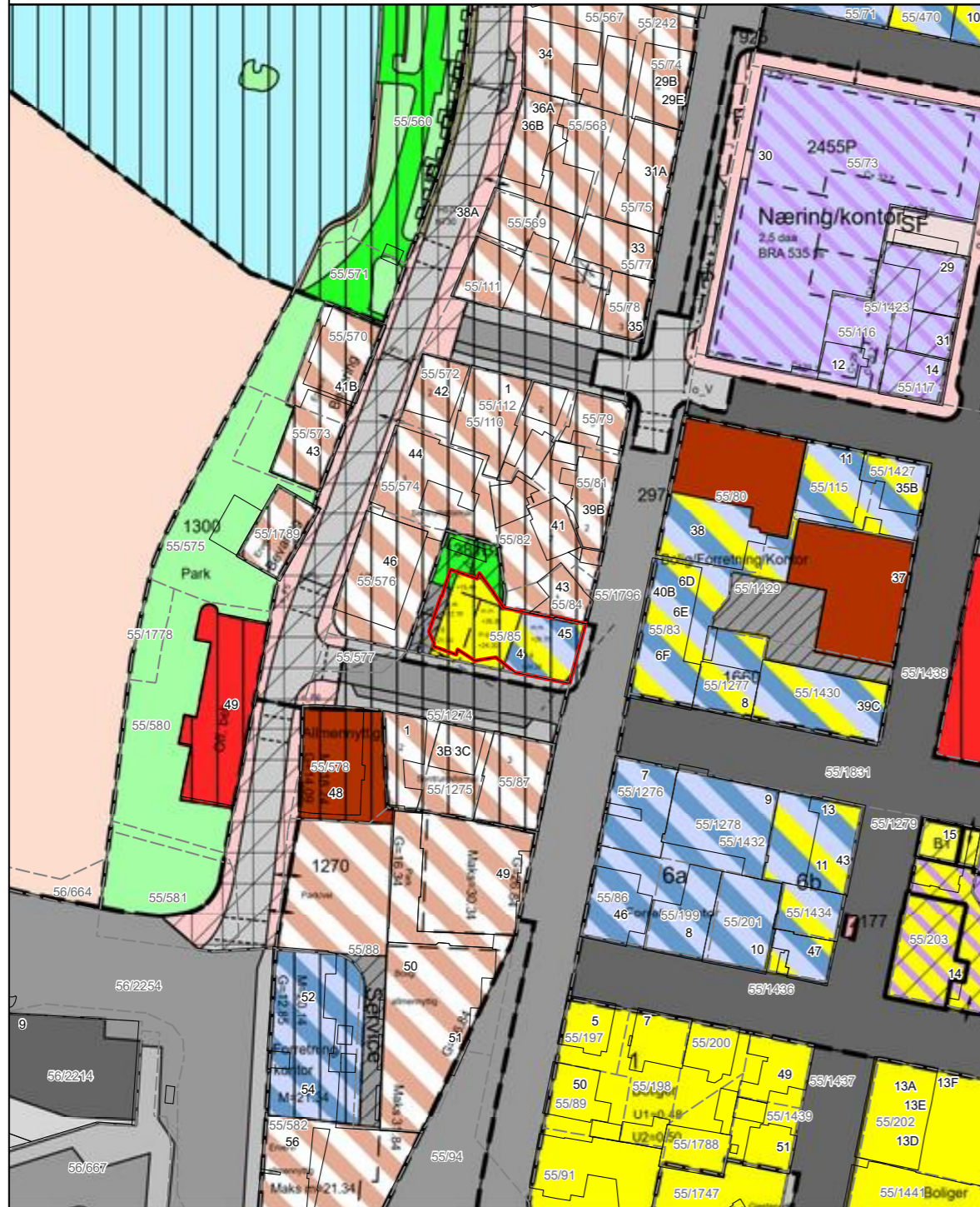
Stavanger kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stifelsesgata 4, 4012 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 55/85/0/6
 Dato: 2026-03-25 Planident: 1381B2
 Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.12.2005

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse: Stifelsesgata 4, 4012 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 55/85/0/6
 Dato: 2026-03-25
 Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune





Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
537.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541006.31618	312324.038142	ikke spesifisert	15.46	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6541009.25456	312308.907566	ikke spesifisert	16.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6541012.60534	312292.468451	ikke spesifisert	0.18	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541012.63885	312292.285241	ikke spesifisert	24.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541035.93319	312300.272508	ikke spesifisert	10.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6541032.96375	312310.180514	ikke spesifisert	9.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6541024.04781	312311.435945	ikke spesifisert	3	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6541021.07114	312311.174146	ikke spesifisert	5.98	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6541019.87696	312317.01786	ikke spesifisert	10.32	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6541017.81364	312327.094316	ikke spesifisert	11.93	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stiftelsesgata 4, 4012 STAVANGER. Gnr. 55, bnr. 85, snr. 6 i Sameiet Breiavannet Terrasse, oppdragsnr.: 1230260131
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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