

# PROAKTIV



BOREMARKVEIEN 33





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## GAUSEL

Nydelig leilighet med herlig sørøstvendt balkong | Lys og moderne |  
| Fast parkering i garasje | Flott utsikt |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 16, bnr. 1523, snr. 11 i Sameiet Jåtunet B1 og B2

**Tomt:** 2479.9 m²

**Prisantydning:** 3.990.000,-

**Omkostninger:** 114.000,-

**Totalpris:** 4.104.000,-

**Kommunale avgifter:** 6.878,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2012

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 50 m²

**BRA-i:** 45 m²

**BRA-e:** 5 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Fast parkering i lukket garasjeanlegg.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.518,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kostnader sameiet, strøm på fellesareal, bredbånd, driftskostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar mm...

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHold

|                        |                  |                  |                   |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2                      | 5                | 7                | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side   | Nærområdet        |
| 12                     | 14               | 32               | 34                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger    | Kjerneinformasjon |
| 40                     | 41               | 47               | 71                |
| Vedlegg                | Egenerklæring    | Tilstandsrapport | Vedtekter         |
| 76                     | 99               | 101              | 110               |
| Årsmøte 2026           | Ferdigattest     | Reguleringsplan  | Budskjema         |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Murwan Mustafa Idris

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

Mina Kristin Rød

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

Øystein Løyning

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

Henriette Mykkeltvedt

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

Teresa Lothe

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

Rita Kristin Veland

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

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

Elias Thue

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

Fredrik Tjemsland

”

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

Eiendomsmegler  
**Thea Langeland Solheim**



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

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

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

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

Eiendomsmegler:  
**Thea Langeland Solheim**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

### Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



# GAUSEL

*Kommune: Stavanger / Område: Gausel*

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**

Velkommen til Boremarkveien 33! Denne nydelige 2-roms leiligheten er perfekt for så mange - med kort vei til arbeidsplasser, studiesteder, butikker og sentrum.

Leiligheten ligger i et rolig og hyggelig område på Jåttå med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Offentlig transport er lett tilgjengelig med både buss og tog i nærheten, som tar deg raskt til Hinna Park, Stavanger sentrum, Forus eller Sandnes. Forusområdet, kjent som et av regionens viktigste arbeidsknutepunkter, er bare en kort kjøretur unna, noe som gjør leiligheten ideell for mange.

Studerer du? Da vil du sette pris på den korte avstanden til både BI Stavanger og Universitetet i Stavanger (UiS). Begge ligger innenfor en overkommelig reiseavstand og tilbyr enkel tilgang med offentlig transport.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                            |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gauselvågen<br>Linje 2, 3, 6, X31, N84 | 6 min <br>0.4 km  |
|  Jåttåvågen stasjon<br>Linje F5, L5     | 9 min <br>0.7 km  |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5      | 12 min <br>7.8 km |
|  Stavanger Sola                         | 16 min            |

DAGLIGVARE

|                                      |                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Gausel<br>PostNord              | 7 min <br>0.5 km |
| Helgø Meny Stadionparken<br>PostNord | 9 min <br>0.8 km |

VARER/TJENESTER

|                                                                                                            |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Stadionparken          | 9 min  |
|  Vitusapotek Hinna Park | 9 min  |

SPORT

|                                                                                                                                                        |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Jåtten skole<br>Aktivitetshall                                   | 7 min <br>0.6 km  |
|  Hinna idrettspark<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 10 min <br>0.9 km |
|  Arena Treningssenter                                             | 9 min             |
|  SATS Hinna                                                       | 9 min             |



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Fra ytterdøren er det kort vei til både Kiwi og Helgø Meny hvor du kan ta dagligvarehandelen. Med en liten spasertur kommer du deg raskt til Jåttåvågen, Viking stadion og kjøpesenteret i Stadionparken.

For den som liker å koble av utendørs, byr nærområdet på flotte turstier og grønne lunger - perfekte for å samle energi etter en travel dag. Her bor du like ved nydelige turområder ved Gauselstranden, Gandsfjorden og Sørmarka turområde. Fritidsgården på Gausel og Vaulen badeplass ligger også like i nærområdet.

Område rundt Boremarkveien er barnevennlig, med et stort fellesområde og lekeplass rett utenfor. Fra balkongen kan se lekeplassen og fellesområdet rundt boligblokkene.

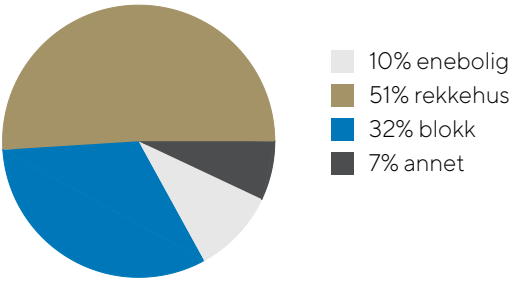
Boremarkveien 33 være midt i blinken for så mange. Velkommen til visning - håper på å se deg her!

**Bebyggelse**  
Området består hovedsakelig av leilighetsblokker.



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

BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Jåtten skole (1-7 kl.)<br>605 elever, 33 klasser     | 8 min<br>0.7 km  |
| Godeset skole (1-7 kl.)<br>287 elever, 16 klasser    | 23 min<br>1.8 km |
| Gausel skole (1-7 kl.)<br>503 elever, 24 klasser     | 23 min<br>1.8 km |
| Hinna skole (8-10 kl.)<br>281 elever, 23 klasser     | 11 min<br>0.9 km |
| Gautesete skole (8-10 kl.)<br>360 elever, 29 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Jåttå videregående skole                             | 7 min            |
| Jåttå vgs. avdeling Hinna<br>330 elever, 26 klasser  | 20 min<br>1.6 km |

BARNEHAGER

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Jåttå barnehage (1-5 år)<br>206 barn     | 2 min<br>0.2 km  |
| Boganes barnehage (0-5 år)<br>70 barn    | 7 min<br>0.6 km  |
| Vågedalen barnehage (1-5 år)<br>105 barn | 13 min<br>1.1 km |



# VELKOMMEN TIL BOREMARKVEIEN 33

Vi starter utendørs – boligen har en solrik balkong  
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Fast parkering i lukket garasjeanlegg.

## Tomtestørrelse

2 479 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

### Bygningssakskyndig

Henning Bergevik (befaringsdato: Mandag, 24. august 2026)

## BYGGEMÅTE

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og  
angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av  
disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt  
TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir  
TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i  
tilstandsrapporten.

Leilighet i svalgangsblokk, beliggende i bygningens 2. etasje.  
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong.  
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjoner og  
utvendig kledd med fasadeplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for  
våtrom  
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.  
Konsekvens/tiltak  
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det  
skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved  
membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten  
destruktive undersøkelser.

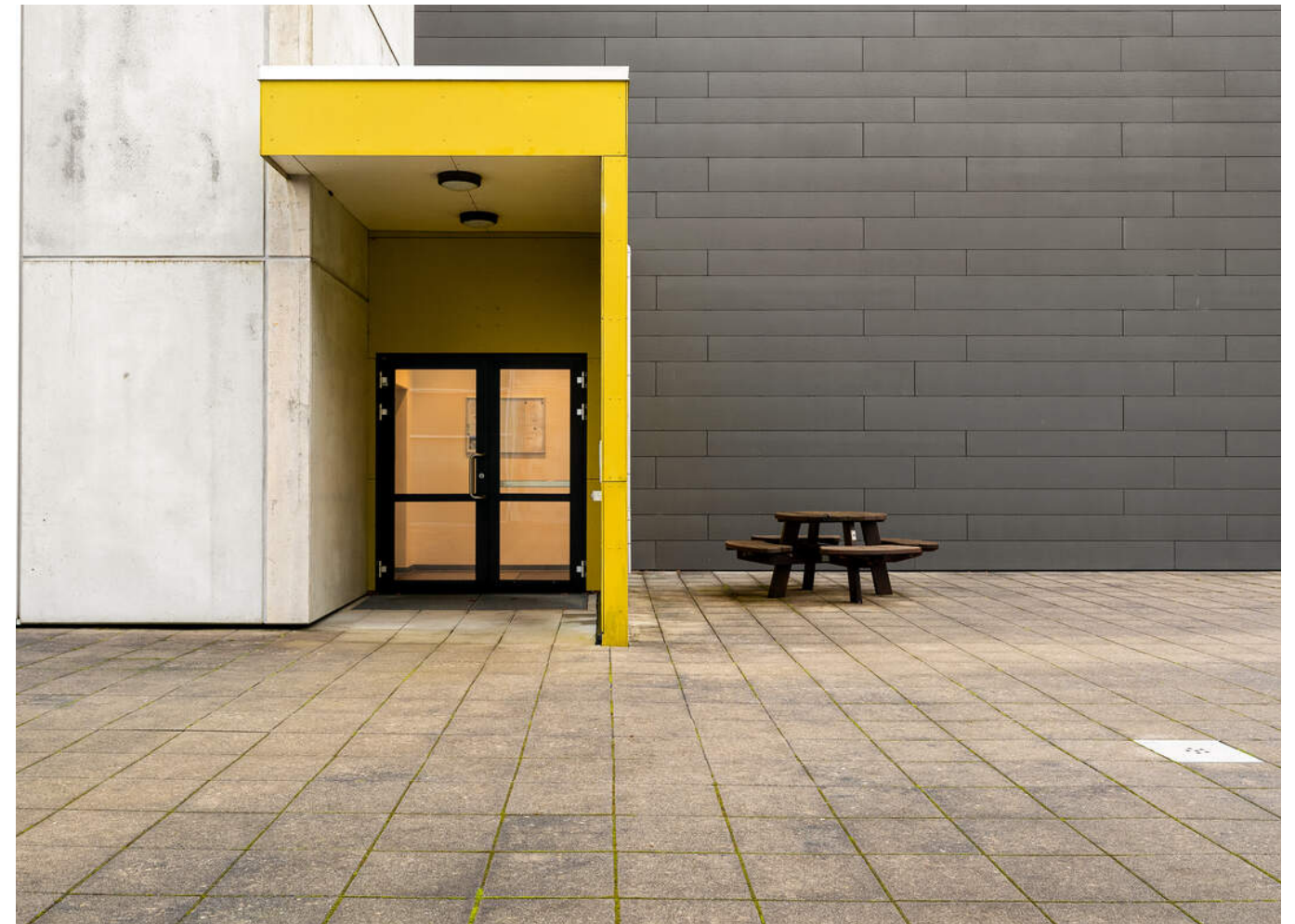
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og  
himling  
Det er registrert sprekk i én flis og oppsprekking i flere flisfuger  
i nedre del av dusjonen. Overlatesøk viste høyere relative  
fuktindikasjoner i dette området enn høyere på veggen.  
Målingene er indikative og dokumenterer ikke alene  
fuktskade.  
Konsekvens/tiltak  
• Forholdene kan skyldes bevegelser i underlaget og medfører  
økt risiko for fuktbelastning bak flisene, redusert vedheft og  
følgeskader. Årsak og omfang bør undersøkes av fagkyndig før  
utbedring.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift  
på befaringstidspunktet. Det er registrert sprekk i silikonfuger  
mellom vegg og gulv.  
Konsekvens/tiltak  
• Gulvet utenfor dusjonen har begrenset evne til å lede vann  
mot sluk. Sammen med lav nivåforskjell ved dør gir dette  
redusert sikkerhetsmargin ved større vannsøl eller lekkasjer.  
Forholdet kan tas med i vurderingen ved fremtidig  
rehabilitering eller oppgradering av våtrommet.  
• Silikonfugen bør skiftes ut for å begrense vanninntrenging  
bak flisene og videre oppsprekking.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran  
og sluk  
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp  
vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i  
forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).  
Konsekvens/tiltak  
• Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til  
tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannbelastning, noe  
som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Det er påvist skade på nedre kant av dekk siden.  
Konsekvens/tiltak  
• Skaden på nedre kant av dekk siden bør utbedres for å hindre  
videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller  
ytterligere slitasje.

Helse, miljø og sikkerhet  
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke  
utført med radonsperre.  
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av  
anlegget.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og balkong.  
Det er i tillegg bod og parkering i garasjeanlegg.

## Areal

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

2. etasje  
BRA-i: 45 kvm  
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 9 kvm

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

## Standard

Når du kommer til Boremarkveien 33, så vil du legge merke til det kjekke området med de trivelige fellesarealene. Bilen parkeres i lukket garasjeanlegg før heisen leder deg tørrskodd opp til leiligheten i andre etasje. I det du trer over inngangsdøren, blir du møtt av en lys, lekker og moderne leilighet. I entréen setter du fra deg skoene og henger opp jakken i det innebygde garderobeskapet, før en glidende overgang leder deg til boligens desidert beste rom. Den lyse, luftige stuen med åpen løsning til kjøkkenet.

Du trekkes umiddelbart mot de store vindusflatene som fyller rommet med det herlige naturlige lyset. De store vinduene sikrer deg nydelige lysforhold, som sammen med den frie utsikten og lyse fargevalgene skaper en herlig atmosfære.

Stuen har en kjekk planløsning noe som gjør det enkelt å møblere med ønsket sofagruppe, sofabord og annet passende møblement. Fra sofakroken kan du se været endre seg fra time til time, og årstidene endre seg fra uke til uke. Se den grønne sommeren gli over i fantastiske høstfarger. Se snøen legge seg fint over fjellene om vinteren før alt på nytt blomstrer når våren melder sin ankomst. Det er også kjekt å vite at du kan innrede med et spisebord av ønsket fasong og størrelse. Her kan du glede deg til mange sosiale sammenkomster med dem du er glad i.

Fra stuen kan du sige sømløst ut på den sørøstvendte balkongen. Dette er et sted du virkelig vil elske på varme sommerdager. Det er god plass til å innrede med utemøblement, solstoler, grill og annet passende møblement.

Fra balkongen har du herlig utsikt og du kan til og med skimte Gandsfjorden og fjellene i bakhånd.

Leilighetens kjøkken ligger perfekt plassert i enden av stuen. Den åpne og sosiale løsningen lar deg underholde gjestene dine mens maten tilberedes. Kjøkkenet er tidløst og moderne, med pen innredning med hvite slette fronter og en lys grå benkeplate i laminat. Det er nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp med ventilator over og oppvaskmaskin. Kjøleskapet med frysedel er frittstående. Det er også montert komfyrvakt. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap. Dette er et kjøkken hvor det å lage mat vil være en glede.

Soverommet er naturlig plassert tilbaketrukket i leiligheten. Her har du plass til ønsket dobbeltseng og nattbord. Det er godt med oppbevaringsplass til klær i garderobeskapet. Soverommet har en effektiv løsning med dører på hver side av sengen. Dette er rett og slett et godt sted å våkne. Overflatene er holdt i moderne fargevalg, og gulvet er belagt med parkett.

Boligens bad fremstår både delikat og innbydende. Badet er helfliset med hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv. Det er lekkert innredet med nyere baderomsmøbel, heldekkende servant, speilskap med belysning, dusjhjørne med foldedører i glass, gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin. Det er selvsagt vannbåren varme i gulvet.

Alt i alt en nydelig leilighet. De moderne kvalitetene og den herlige balkongen må trekkes frem. Her vil du virkelig elske å bo.

## Oppvarming

Fjernvarme via radiator i stuen.  
Vannbåren varme i gulv på bad.

## Info energiklasse

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

## Hvitevarer

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med ventilator.

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en romslig gang med fliser på gulv. Det er et praktisk garderobeskap langs veggen. Her kan du plassere sko og yttertøy.



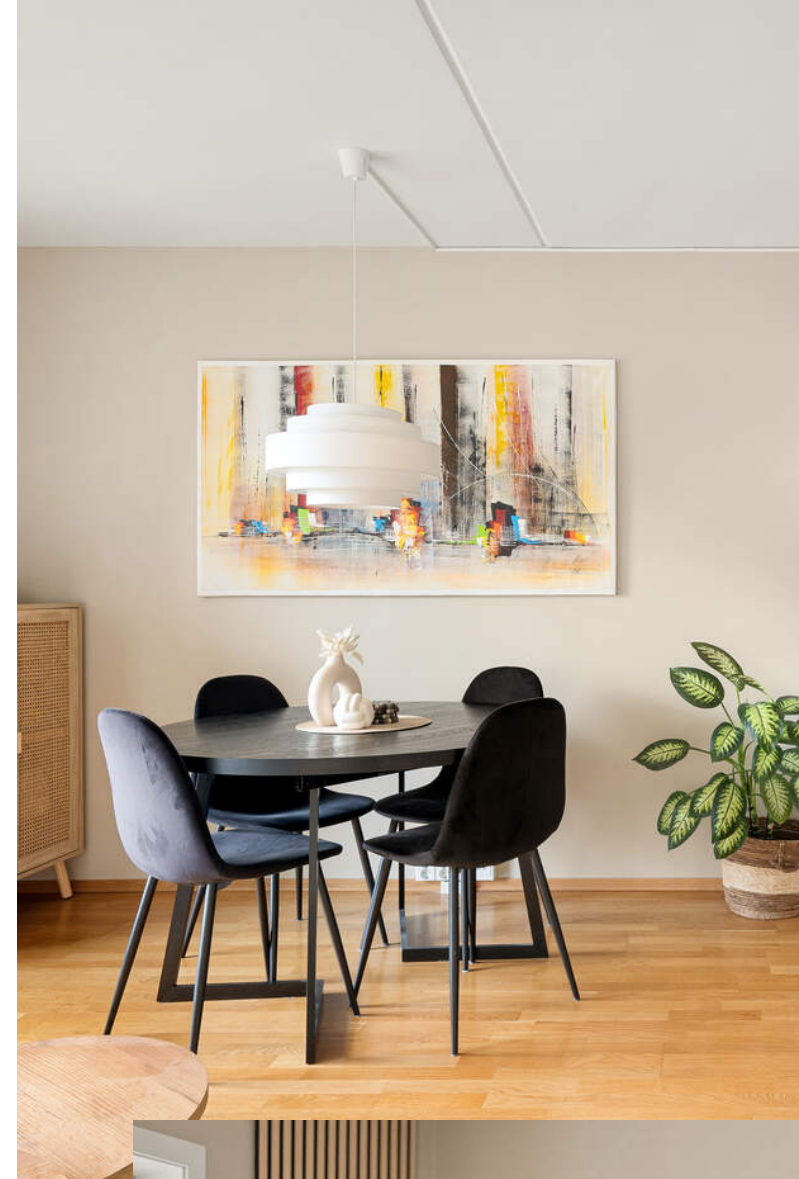


## KJØKKENET

Kjøkkenet er tidløst og moderne, med pen innredning. Det er nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp med ventilator over og oppvaskmaskin.



# HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?



## SPISESTUEN

Det er kjekt å vite at du har plass til et spisebord av ønsket størrelse og fasong. Her kan du glede deg til flere hyggelige sammenkomster med de du er glad i.





## STUEN

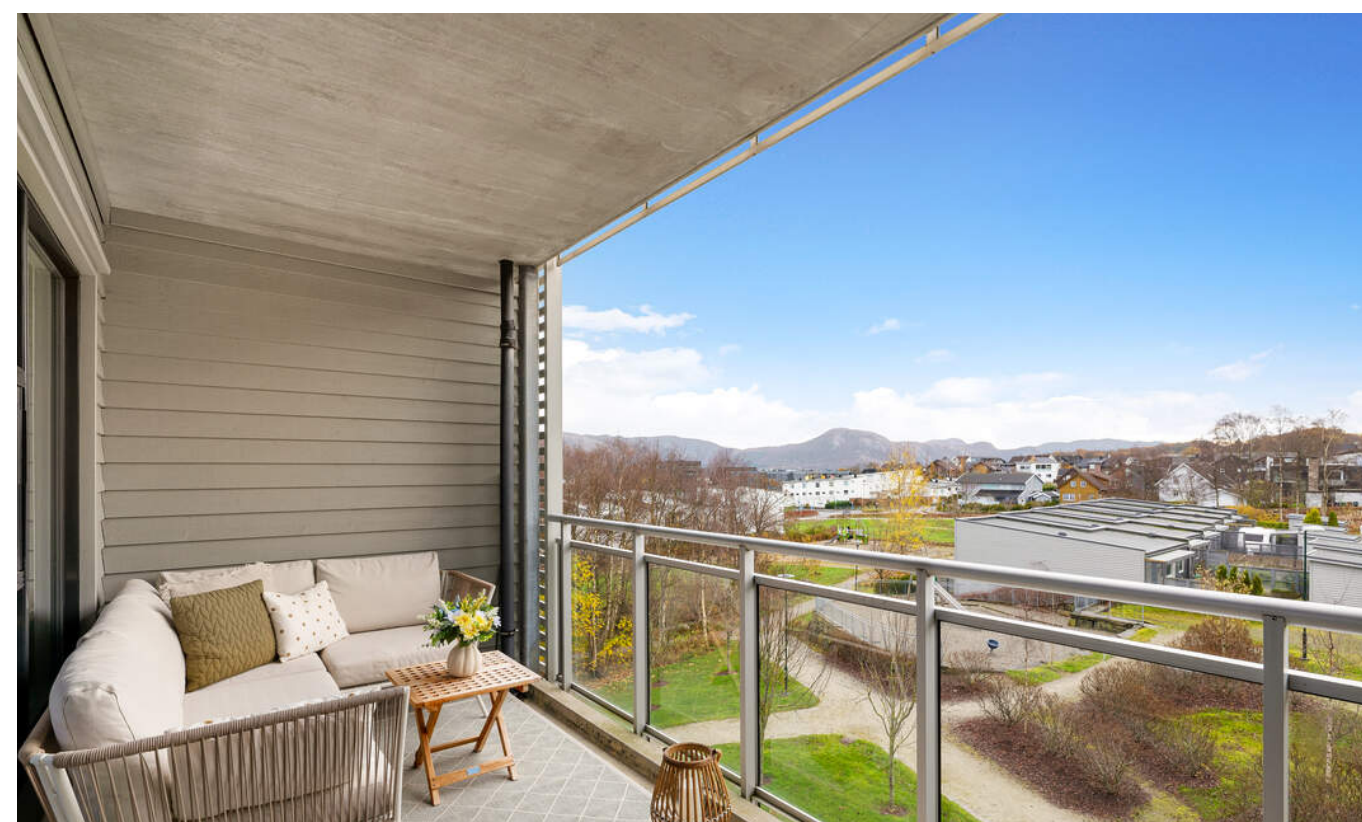
Stuen har en kjekk planløsning noe som gjør det enkelt å møblere med ønsket sofagruppe, sofabord og annet passende møblement.





## LEILIGHETENS BALKONG

Dette er et sted du virkelig vil elske på varme sommerdager.  
Det er god plass til å innrede med utemøblement, solstoler, grill og  
annet passende møblement.





## SOVEROMMET

Her har du plass til ønsket dobbeltseng og nattbord. Det er godt med plass til klær i garderobeskapet. Det er en praktisk løsning med 2 skyvedører på soverommet.



# LEILIGHETENS BAD

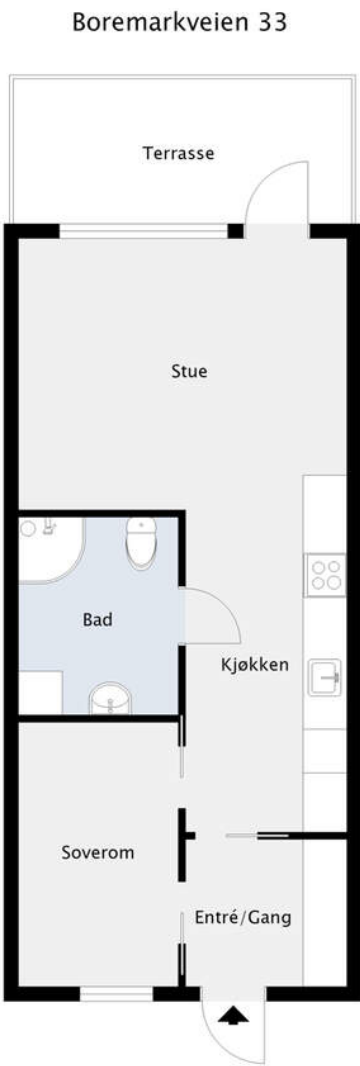
Boligens bad fremstår både delikat og innbydende. Badet er helfliset med varme i gulv. Det er innredet med nyere baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, dusjhjørne med foldedører i glass, gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

2 479 m²  
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

### Om sameiet

Sameiet består av 57 boligseksjoner. - Sameiet har pliktig medlemskap i Jåtunet Velforening, kontingent betales via felleskostnadene.

### Felleskostnader pr. mnd

2.518,-

### Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kostnader sameiet, strøm på fellesareal, bredbånd, driftskostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar mm...

Totale felleskostnader fordeles slik:  
Kontingent: 371,-  
Garasje: 100,-  
Internett: 329,-  
Felleskostnader: 1718,-

Det gjøres oppmerksom på at fjernvarmeanlegget er uten separate målere og kreves inn gjennom felleskostnader (pr kvm).

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Andel fellesformue

13.866,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets økonomi:  
I 2025 hadde sameiet et årsresultat på -551 601,-, 5.000 mer ennn budsjettet. I 2026 har sameiet budsjettet et årsresultat på 280 292,-.

Det har blitt montert Porttelefon til inngangen, så nå kan ytterdør åpnes via en app.  
Fordeler for beboerne

- Enklere og rimeligere løsning for sameiet totalt sett.
- Du kan svare og åpne uansett hvor du er – hjemme, i fellesareal, på butikken eller hos naboen.
- Flere numre per leilighet gjør det lettere å nå noen.
- Mindre som kan gå i stykker i hver leilighet; alt sitter ved inngangsdøren.
- Enkel administrasjon: Styret kan hjelpe med å legge inn nye numre, koder og brikker.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med

eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, rentendringer ol.

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

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

### Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS  
Polisenummer5888835

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameier, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede sameier. Sameier har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige seksjonseiere.

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

6.878,- for 2026

### Eiendomsskatt

1.176,- for 2026

## Kjerneinformasjon

### Info eiendomsssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet er inkludert i faktura med kommunale avgifter.

### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Andre utgifter

Antatte faste løpende kostnader vil være strøm, felleskostnader, kommunale avgifter, internett, innboforsikring mm...

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.02.2014 som omhandler boligblokk. 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

Tirsdag, 18. februar 2014

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/16/1523/11:  
18.10.2012 - Dokumentnr: 870293 - Bestemmelse om parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1523  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2012 - Dokumentnr: 870293 - Erklæring/avtale  
Rett til boder i garasjeanlegget  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1523  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2013 - Dokumentnr: 553863 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 46/3805

Kan sendes på forespørsel.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen er regulert til boligformål ihht. kommuneplan.  
Reguleringsplaner:  
Id: 2360P  
Navn: Detaljregulering for Jåtten øst felt B2.  
Plantype: 35 - Detaljregulering  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 04/07/2011 00:00:00  
Det gjøres oppmerksom på at området i nord er under utbygging.

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

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

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

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

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

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

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

**Grunnboksdato**  
Onsdag, 26. august 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omk. kjøper beskrivelse</b>                                            |
| 3 990 000,00 (Prisantydning)                                              |
| -----                                                                     |
| 3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)                                         |
| -----                                                                     |
| Omkostninger                                                              |
| -----                                                                     |
| 12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))                           |
| 99 750,00 (Dokumentavgift)                                                |
| 260,00 (Panteattest kjøper)                                               |
| 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)                                  |
| 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)                                         |
| -----                                                                     |
| 101 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))            |
| 114 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))             |
| -----                                                                     |
| 4 091 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring )) |
| 4 104 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  |
| -----                                                                     |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

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

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

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

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

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

##### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

##### **Boligselgerforsikring**

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

##### **Andre forsikringer**

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

##### **Innbo og løsøre**

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

##### **Eier**

Øystein Løyning

##### **Tilbud på lånefinansiering**

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

##### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 48 200. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 9 600,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 766.

Totale kostnader kr. 69 966.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har

Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på

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

##### **Hvitvaskingsreglene**

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

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
28.8.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



## Egenerklæring

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Boremarkveien 33

Postadresse

Boremarkveien 33

Enhetsnummer

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?

Mai 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Har bodd i boligen ca 3-4mnd totalt i løpet av tiden jeg har eid boligen. I tillegg har det vært 6 AirBNB utleiger. 4 korte, 1 på 14 dager og 1 på 30 dager.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 88901671

Informasjon om selger

Selger

Løyning, Øystein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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:

Ønsker å løfte frem utrolig lave felleskostnader på 2.500kr, samt at både strøm og Internett til leiligheten er inkludert i denne prisen! Bør være tiltrekkende for kjøpere!



Ellers utrolig sentralt men rolig område og omgivelser med rolige og kjekke naboer.  
God vannbåren varme i leiligheten.  
Bra internett på 1000/1000 som som sagt er inkludert i felleskostnader.

De har nettopp montert ny porttelefon, slik at man kan ringe via den og eiger mottar anropet på telefonen. Eiger kan også åpne døren via app på telefonen!  
Det samme gjelder garasjen, porten kan åpnes med app på telefonen.

Leiligheten disponerer jo også egen parkeringsplass inne i lukket anlegg, også med egen stor bod i garasjen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68795772

Side 5

PROAKTIV.NO

45

44

Egenerklæringsskjema

Name

Øystein Løyning

Date

2026-07-29

Identification

 Øystein Løyning



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 16, bnr. 1523, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 22520-1212

Eiendomsverdi ref nr: ND1253

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 **StavangerTakst AS**

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.

StavangerTakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

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



NITO

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i svalgangsblokk, beliggende i bygningens 2. etasje. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjoner og utvendig kledd med fasadeplater.

### Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren er beslått med aluminium. Balkong med betongdekke. Rekkverk i glass og metall. Dekket har tremmer i plast.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett. Vegger og himling har malte, glatte flater. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Det er malte, glatte innvendige dører. Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom fra byggeår. Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluket i dusjonen. Utenfor dusjonen er det registrert begrenset fall mot sluket sammenlignet med dagens anbefalte nivå. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av slukristen til overkant flis ved døråpningen er målt til 21 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er foretatt hulltaking i vegg med visuell inspeksjon av konstruksjonen. Det ble ikke utført materialfuktmåling, da det ikke var tilgjengelig egnet tremateriale i det undersøkte området. Visuell kontroll av det tilgjengelige området viste ikke synlige tegn til fukt eller skade.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap. Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonene og har derfor ikke blitt inspisert. Det er balansert ventilasjon. Tappevann oppvarmes gjennom varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegget, og leiligheten har derfor ikke separat varmtvannstank. Leiligheten har vannbåren oppvarming fra fjernvarmeanlegget, med gulvvarme i våtrom og radiator i stuen. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting. Det ble ikke registrert synlige skader eller mangler ved tilgjengelig brannslukningsutstyr og røykvarslere.

Produksjonsår på brannslukningsapparatet kunne ikke avleses, og dette er derfor ikke vurdert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

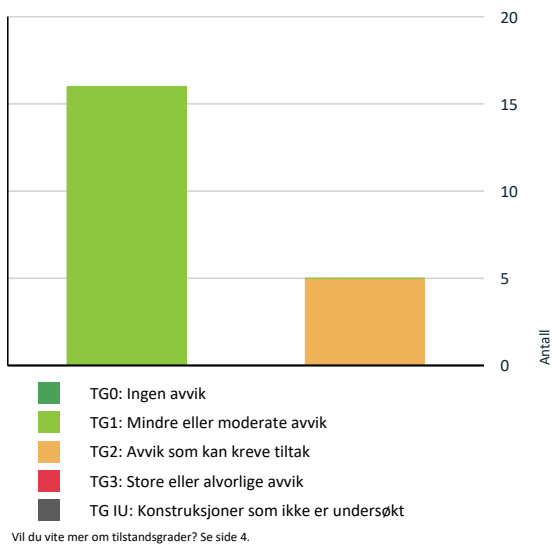
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert sprek i silikonfuger mellom vegg og gulv.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)  
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skade på nedre kant av dekk siden.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)  
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er registrert sprek i én flis og oppsprekking i flere flisfuger i nedre del av dusjonen. Overflatesøk viste høyere relative fuktindikasjoner i dette området enn høyere på veggen. Målingene er indikative og dokumenterer ikke alene fuktskade.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 6 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2013

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags og 3-lags isolerglass.

#### Ytterdører

##### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren er beslått med aluminium.

#### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

##### Beskrivelse

Balkong med betongdekke. Rekkverk i glass og metall. Dekket har tremmer i plast.

### INNSENDIG

#### Overflater - gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er parkett.

#### Overflater - vegger og himlinger

##### Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

#### Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

##### Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

#### Radon

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 7 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Dersom dokumentasjon på radonforebyggende tiltak finnes, anbefales denne fremlagt. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

TG 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i én flis og oppsprekking i flere flisfuger i nedre del av dusjonen. Overflatesøk viste høyere relative fuktindikasjoner i dette området enn høyere på veggen. Målingene er indikative og dokumenterer ikke alene fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene kan skyldes bevegelser i underlaget og medfører økt risiko for fuktbelastning bak flisene, redusert vedheft og følgeskader. Årsak og omfang bør undersøkes av fagkyndig før utbedring.

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 8 av 19

54

BOREMARKVEIEN 33

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Sprekk i flis.

Sprekk i flisfuge i dusj.

Sprekk i flisfuge i dusj.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluket i dusjonen. Utenfor dusjonen er det registrert begrenset fall mot sluket sammenlignet med dagens anbefalte nivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.  
• Det er registrert sprekk i silikonfuger mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet utenfor dusjonen har begrenset evne til å lede vann mot sluk. Sammen med lav nivåforskjell ved dør gir dette redusert sikkerhetsmargin ved større vannsøl eller lekkasjer. Forholdet kan tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av våtrommet.  
• Silikonfugen bør skiftes ut for å begrense vanninntrenging bak flisene og videre oppsprekking.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 9 av 19

PROAKTIV.NO

55

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av slukristen til overkant flis ved døråpningen er målt til 21 mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannbelastning, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.



Sluk med synlig membran under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking i vegg med visuell inspeksjon av konstruksjonen. Det ble ikke utført materialfuktmåling, da det ikke var tilgjengelig egnet tremateriale i det undersøkte området. Visuell kontroll av det tilgjengelige området viste ikke synlige tegn til fukt eller skade.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hviteware og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skade på nedre kant av dekk siden.

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 10 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Skaden på nedre kant av dekk siden bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere slitasje.



Skade på dekk side.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

**Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.



Fordelingskap rør i rør.



Rør i rør med kursfortegnelse.

**Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**

Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonene og har derfor ikke blitt inspisert.

**Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 11 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

# Tilstandsrapport

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Tappevann oppvarmes gjennom varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegget, og leiligheten har derfor ikke separat varmtvannstank.

## Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

### Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren oppvarming fra fjernvarmeanlegget, med gulvvarme i våtrom og radiator i stuen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende fremlagt samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap med automatsikringer.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige skader eller mangler ved tilgjengelig brannslukkingsutstyr og røykvarslere.

Produksjonsår på brannslukningsapparatet kunne ikke avleses, og dette er derfor ikke vurdert.

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

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 12 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom dokumentasjon på radonforebyggende tiltak finnes, anbefales denne fremlagt. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.
- Manglende fremlagt samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes.

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 13 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

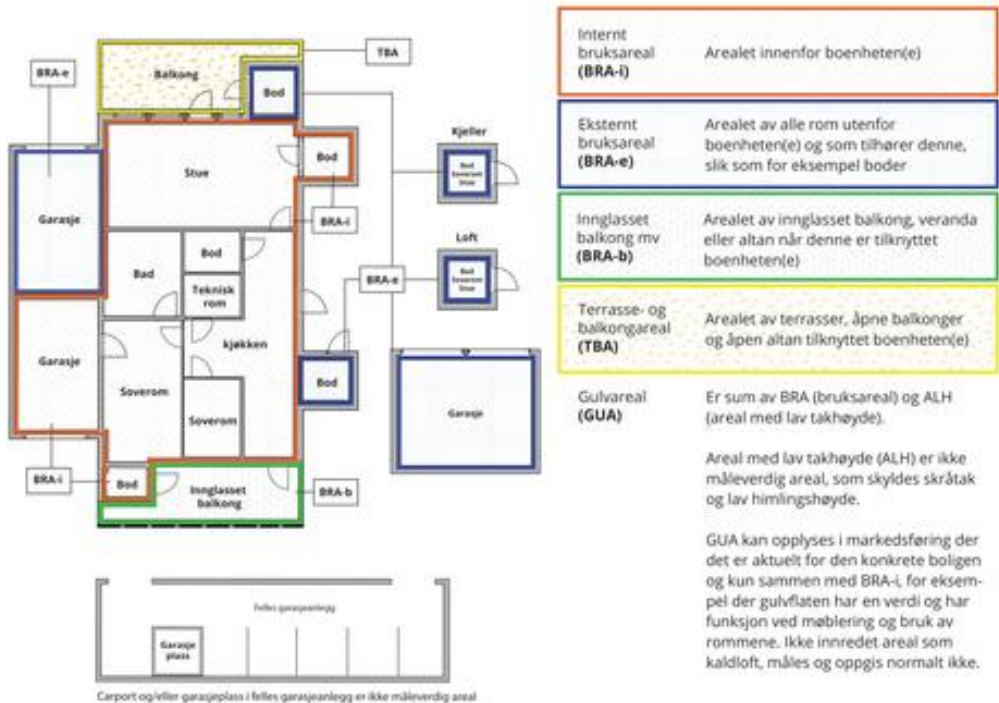
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 45                            | 5                           |                            | 50  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>50</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-e er sporstbod i parkeringskjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 25.8.2026 | Henning Bergevik | Takstingeniør |
|           | Elin Mæland      | Medhjelper    |

### Matrikkeldata

| Kommune                                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER                          | 16   | 1523 |      | 11   | 0 m²  | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Boremarkveien 33      |      |      |      |      |       |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Løyning Øystein |      |      |      |      |       |                       |               |

### Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**  
Eiendommen har beliggenhet på Jåttå i Stavanger kommune.

**Adkomstvei**  
Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 boligbebyggelse.

**Om tomten**  
Tomten er opparbeidet med gjesteparkering, lekearealer, inngangsplatå med betongheller, beplantning og plenarealer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar    | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|--------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 29.07.2026 |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport          | 31.08.2026 |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Bruksillat./ferdigatt. | 18.02.2014 | Ferdigattest | Gjennomgått |       | Nei     |

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

#### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

#### Tilleggsundersøkelser

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

#### Areal

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 18 av 19

Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr 16 - Bnr 1523  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle  
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk  
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befarings tidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

Oppdragsnr.: 22520-1212

Befaringsdato: 25.08.2026

Side: 19 av 19



Energiattest



|                                                    |                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>31.08.2026</b>        | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-342254</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>            | Bygningsnummer<br><b>300273435</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>16</b>                           | Bruksnummer<br><b>1523</b>                     |
| Seksjonsnummer<br><b>11</b>                        | Bruksenhetsnummer<br><b>H0205</b>              |



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasj

|                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2013</b>                      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>       |
| Bruksareal<br><b>50,0 m²</b>                | Oppvarmet bruksareal<br><b>45,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Betong</b>     |
| Oppvarming<br><b>Fjernvarme</b>             |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |                                        |



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

|               |
|---------------|
| kWh/m² per år |
| <b>73,95</b>  |



Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER

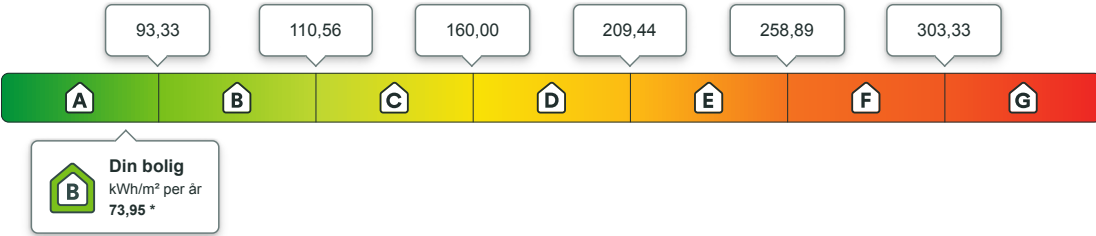


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



\* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| kWh per år      | kWh/m² per år |
| <b>4 126,63</b> | <b>69,09</b>  |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER

**Detaljering**

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER

**Tiltak**

### Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### Brukertiltak

**Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Vedtekter for Jåtunet B1 og B2 boligsameie

Sist endret på ordinært årsmøte 17.04.23

1. Navn

Boligsameiets navn er Jåtunet boligsameie med adresse Boremarkveien gnr. 16 bnr. 1523

2. Eierforhold

Sameiet består av 57 boligseksjoner på gr /bnr 16/1523 i Stavanger kommune.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- 1 stk biloppstillingsplass i garasjekjeller. Snr 28 disponerer 3 parkeringsplasser i anlegget. Snr 57 disponerer 2 parkeringsplasser i anlegget
- sportsbod i garasjekjeller. Snr 28 og Snr 57 disponerer 2 sportsboder hver

Sameierne i felt B1 og B2 er pliktig medlem av Jåtunet boligsameie B1/B2. Sameierne i felt B1 og B2 er også pliktig å danne velforening med Jåtunet B3 Sameiet gnr16, bnr 1524, Jåtunet B4 Sameiet med gnr 16 bnr 1525 og Jåtunet B5 Sameiet med gnr 16 bnr 1526. Det er fastsatt egne vedtekter for Velforeningen. Sameierne har rett til bruk av boligsameiets fellesarealer og de arealer Velforeningen forvalter.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv. De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.

- b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
  - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
  - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
  - tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
  - Vedlikehold av inn glassede balkonger/terrasser både innvendig og utvendig.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.  
Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Styrets leder eller den styret utpeker representerer Boligsameiet i Velforeningen.

5. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Styret fastsetter det a-konto beløp den enkelte sameier skal betale til dekning av felleskostnader.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Sameiernes ansvar utad

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

7. Sameiermøter

- a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.
- b) På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
- c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e) Ordinært sameiermøte skal behandle:

- Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
  - Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
  - Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
  - Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
  - Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

7. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, dersom de utgjør minst en tidel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht eierseksjonsloven § 34.

8. Styret

- a) Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Det kan velges varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør 2 år, varamedlemmer 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret. Sameier med mer enn 21 seksjoner krever revisor. Revisor velges på sameiemøte.
- c) Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av styret med sin underskrift.
- d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f) Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.
- g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

- h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

9. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, levering av fjernvarme til oppvarming og tappevann, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Jåtunet Velforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 20.

Det er en tinglyst Bruksrett og adkomst for rekkehuseiendommene B3(gnr/bnr 16/1524),B4(gnr/bnr 16/1525 og B5(gnr/bnr 16/1526) De har bruksrett til hhv 4, 5 og 6 stk parkeringsplasser og hhv 4, 5,og 6 stk boder i garasjeanlegget til Blokkeiendom B1/B2

Den/de til enhver tid eier(e) av seksjoner i rekkehuseiendommene B3,B4 og B5 skal ha rett til uhindret adkomst til garasje ,bod og sykkelanlegget i Blokkeiendommen

B3, B4 og B5 skal betale sin andel av bruken av parkeringsplass og bod på lik linje som B1 og B2. Forretningsfører for B1 og B2 fastsetter prisen. pr.parkering og bod plass.

11. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

12. Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

14. Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektene foran.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1699  
SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 10:00 og lukker 24. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1699>

#### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret har foreslått Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.  
Dette skjer digitalt, etter møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak

Svein Benny Thorrud og Henrik Haaverstein er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1699 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 160,- ihht budsjett.

Dette følger grunnbeløpet i folketrygden (1G). Styrehonoraret justeres automatisk i takt med det som til enhver tid gjelder for 1G, slik det ble vedtatt på et tidligere årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 229,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

- 1 Styremedlem for 2 år ( Henrik Haaverstein er på valg)
- 1 Styremedlem for 1 år ( Tone Sjøthun går ut av styret)

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Haaverstein

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Svein Benny Thorrud

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Sameiet Jåtunet B1 og B2 – Org nr 912 395 243

Styrets sammensetning:

Styret har i perioden bestått av: Styrets leder: Kjetil Bjørnson, Styremedlem: Tone Øyfrid Sjøthun, Styremedlem: Henrik Haaverstein og Varamedlem: Svein Benny Thorrud

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av året. I tillegg har det vært løpende dialog og behandling av saker ved behov.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD I PERIODEN

Vannbehandlingsanlegg

Vannbehandlingsutstyr i Boremarkveien 31 er skiftet ut, tilsvarende utskiftningen som ble gjennomført i Boremarkveien 33 i 2024. Utbygtingen ble vurdert som nødvendig da det opprinnelige anlegget var underdimensjonert for byggets behov. Det nye anlegget forventes å gi mer stabil drift og bedre vannkvalitet over tid.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført utbedringer av brannanlegget, inkludert montering av nye detektorer samt installasjon av ny 4G-basert alarmsentral. Oppgraderingen styrker sameiets brannsikkerhet og sikrer mer stabil varsling.

Dører og adgang

I Boremarkveien 33 er døråpner byttet og nøkkelsylinder skiftet for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet.

Vinduer

Det er skiftet vindu i fellesgang samt i én leilighet i Boremarkveien 33 som følge av fuktskade.

El-kontroll og utbedringer

Etter gjennomført elkontroll av Rønning Elektro ble det avdekket flere avvik. De fleste avvikene er utbedret. Dette har vært årets største enkeltkostnad, med en total utgift på om lag kr 250 000.

Skjeggkre

Etter at skjeggkre ble oppdaget i én leilighet, ble det gjennomført total sanering i begge bygg samt tilhørende fellesarealer. Tre leiligheter valgte å ikke delta i saneringen. I henhold til saneringsfirmaet kan behandlingen og oppfølgingen ha en virketid på opptil fem år.

Bygningsbefaring

Styret har i løpet av året fått bistand fra takstfirma til å gjennomføre en bygningsbefaring av sameiets eiendom. I forbindelse med befaringen ble blant annet vannlekkasjer i garasjeanlegget særlig bemerket. Styret vil følge opp dette forholdet videre.

Strømvatle

Styret besluttet i løpet av året å gå over til Norgespris på strøm for sameiets fellesområder og oppvarming (fjernvarme). Valget ble gjort for å sikre mer forutsigbare strømkostnader.

Vaktmestertjenester

Sameiet har besluttet å skifte vaktmesterleverandør. Ny avtale trer i kraft i 2026.

Vindusvask

Det er gjennomført utvendig vindusvask i løpet av året.

VEDTEKSENDRINGER

Styret implementerte to nye reguleringer i vedtektene vedtatt på årsmøtet i 2024.

Den første gjelder begrensninger knyttet til korttidsutleie.

Den andre omhandler sameiets forsikring. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

AVSLUTTENDE MERKNADER

Styret mener at sameiet har blitt fulgt opp på en forsvarlig måte gjennom året.

Styrets ansvarserklæring

Styret bekrefter at årsberetningen gir et rettviseende bilde av sameiets virksomhet i perioden.

Sted / dato: Stavanger 07. mars 2026

Sign\_\_\_\_\_

Kjetil Bjørnson

Styrets leder

Sign\_\_\_\_\_

Tone Øyfrid Sjøthun

Styremedlem

Sign\_\_\_\_\_

Henrik Haaverstein

Styremedlem

SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2  
ORG.NR. 912395243, KLIENTNR. 1699

RESULTATREGNSKAP

|                            | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader  | 2    | 2 200 351        | 2 156 208        | 2 220 000        | 2 511 000        |
| Andre inntekter            | 3    | 4                | 261 307          | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |      | <b>2 200 355</b> | <b>2 417 515</b> | <b>2 220 000</b> | <b>2 511 000</b> |

|                            |    |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>    |    |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader          | 4  | -17 488           | -14 100           | -18 000           | -17 488           |
| Styrehonorar               | 5  | -124 028          | -100 000          | -125 000          | 130 229           |
| Revisjonshonorar           | 6  | -9 500            | -8 625            | -9 500            | -9 785            |
| Forretningsførerhonorar    |    | -78 910           | -75 305           | -81 000           | -84 200           |
| Konsulenthonorar           |    | -37 293           | -10 562           | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold       | 7  | -1 101 780        | -687 287          | -1 088 000        | -825 438          |
| Forsikringer               |    | -182 755          | -158 909          | -175 000          | -184 000          |
| Kommunale avgifter         | 8  | -125 783          | -81 564           | -93 500           | -144 650          |
| Ladekostnader EL-bil       |    | -27               | 0                 | 0                 | 0                 |
| Kostnader sameie           |    | -239 400          | -239 400          | -239 400          | -239 400          |
| Energi/fyring              | 9  | -481 314          | -524 994          | -485 000          | -410 000          |
| TV-anlegg/bredbånd         |    | -218 880          | -218 880          | -227 772          | -225 036          |
| Andre driftskostnader      | 10 | -181 449          | -204 196          | -214 000          | -220 940          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-2 798 606</b> | <b>-2 323 821</b> | <b>-2 766 172</b> | <b>-2 240 708</b> |

|                       |  |                 |               |                 |                |
|-----------------------|--|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> |  | <b>-598 251</b> | <b>93 694</b> | <b>-546 172</b> | <b>270 292</b> |
|-----------------------|--|-----------------|---------------|-----------------|----------------|

|                                    |    |               |               |          |               |
|------------------------------------|----|---------------|---------------|----------|---------------|
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |    |               |               |          |               |
| Finansinntekter                    | 11 | 46 651        | 63 899        | 0        | 10 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>46 651</b> | <b>63 899</b> | <b>0</b> | <b>10 000</b> |

|                    |  |                 |                |                 |                |
|--------------------|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> |  | <b>-551 601</b> | <b>157 593</b> | <b>-546 172</b> | <b>280 292</b> |
|--------------------|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|

|                           |  |          |         |  |  |
|---------------------------|--|----------|---------|--|--|
| Overføringer:             |  |          |         |  |  |
| Til opptjent egenkapital: |  | 0        | 157 593 |  |  |
| Fra opptjent egenkapital: |  | -551 601 | 0       |  |  |



| SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2                  |                         |                        |           |
|-------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|
| ORG.NR. 912395243, KLIENTNR. 1699         |                         |                        |           |
| BALANSE                                   |                         |                        |           |
|                                           | Note                    | 2025                   | 2024      |
| EIENDELER                                 |                         |                        |           |
| OMLØPSMIDLER                              |                         |                        |           |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |                         | 2 660                  | 2 547     |
| Forskuddsbetalte kostnader                |                         | 211 609                | 176 077   |
| Driftskonto OBOS-banken                   |                         | 255 677                | 417 861   |
| Innestående i andre banker                |                         | 783 984                | 1 133 957 |
| Sparekonto OBOS-banken                    |                         | 17 965                 | 269 309   |
| SUM OMLØPSMIDLER                          |                         | 1 271 895              | 1 999 751 |
| SUM EIENDELER                             |                         | 1 271 895              | 1 999 751 |
| EGENKAPITAL OG GJELD                      |                         |                        |           |
| EGENKAPITAL                               |                         |                        |           |
| Opptjent egenkapital                      |                         | 1 114 196              | 1 665 797 |
| SUM EGENKAPITAL                           |                         | 1 114 196              | 1 665 797 |
| GJELD                                     |                         |                        |           |
| KORTSIKTIG GJELD                          |                         |                        |           |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |                         | 26 214                 | 14 350    |
| Leverandørgjeld                           |                         | 131 485                | 319 604   |
| SUM KORTSIKTIG GJELD                      |                         | 157 699                | 333 954   |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD                  |                         | 1 271 895              | 1 999 751 |
| Pantstillelse                             |                         | 0                      | 0         |
| Garantiansvar                             |                         | 0                      | 0         |
| Stavanger, 25.02.2026                     |                         |                        |           |
| Styret i Sameiet Jåtunet B1 Og B2         |                         |                        |           |
| Kjetil Bjørnson /s/                       | Tone Øyfrid Sjøthun /s/ | Henrik Haaverstein /s/ |           |

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Kontingent                    | 307 800   |
| Felleskostnader               | 1 593 859 |
| Garasje                       | 73 200    |
| Internett                     | 225 492   |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 2 200 351 |

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ørekorrigeri        | 4 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 4 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift    | -17 488 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -17 488 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| STYREHONORAR                                      |          |
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -124 028 |
| SUM STYREHONORAR                                  | -124 028 |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| NOTE 6               |        |
| REVISJONSHONORAR     |        |
| Revisjon             | -9 500 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -9 500 |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| NOTE 7                               |            |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD                 |            |
| Drift/vedlikehold bygninger          | -339 818   |
| Drift/vedlikehold elektro            | -561 732   |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -71 023    |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -26 694    |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -3 313     |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -73 200    |
| Egenandel forsikring                 | -26 000    |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD             | -1 101 780 |

|                        |          |
|------------------------|----------|
| NOTE 8                 |          |
| KOMMUNALE AVGIFTER     |          |
| Vann- og avløpsgebyr   | -125 783 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -125 783 |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| NOTE 9              |          |
| ENERGI/FYRING       |          |
| Elektrisk energi    | -22 255  |
| Fjernvarme          | -459 059 |
| SUM ENERGI / FYRING | -481 314 |

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| NOTE 10                       |          |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER         |          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll   | -5 814   |
| Diverse utstyr                | -3 999   |
| Vaktmestertjenester           | -149 355 |
| Snørydding                    | -11 370  |
| Andre driftskostnader         | -3 237   |
| Trykksaker                    | -91      |
| Andre kontorkostnader         | -453     |
| Porto                         | -50      |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -1 300   |
| Bank- og kortgebyr            | -5 749   |
| Øreavrunding                  | -31      |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER     | -181 449 |

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| NOTE 11                             |       |
| FINANSINNTEKTER                     |       |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 905   |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 3 656 |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Renter bank         | 42 090 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 46 651 |

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 114 196,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 825 438,-

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26. I tillegg økes kontingenten fra Velforeningen til totalt kr 800 pr mnd fra 01.01.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Jåtunet B1 og B2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jåtunet B1 og B2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 1. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 1

15 av 19

1699 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

16 av 19

1699 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

2 / 2

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 24.04.26  
Selskapsnummer: 1699   Selskapsnavn: SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer:                      Navn på eier(e):                     

Signatur: \_\_\_\_\_

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1    Valg av møteleder</b></p> <p>Lene Lidsheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                                                                                                                   |
| <p><b>Sak 2    Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3    Valg av protokollvitner</b></p> <p>Svein Benny Thorrud og Henrik Haaverstein er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 4    Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                                                                    |
| <p><b>Sak 5    Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                       |
| <p><b>Sak 6    Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 130 229,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                                                         |
| <p><b>Sak 7    Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Henrik Haaverstein</p> <p><b>Styremedlem 1 år</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Svein Benny Thorrud</p> |

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

Organisasjonsnummer: 912395243  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. november kl. 10:00 til 13. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Styret har forslått Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak:  
Lene Lidsheim er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:  
Henrik Haaverstein og Kjetil Bjørnson er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:  
Møteinnkallingen godkjennes  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet:  
Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.  
I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.  
Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak:  
Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Porttelefonanlegg

Ny porttelefon ved hovedinngangene

Hva vi har i dag – og hvorfor det ikke lønner seg å reparere

I dag har vi et gammelt porttelefonanlegg med apparat ved hovedinngangen, panel inne i hver leilighet, og en liten ringeklokke utenfor hver leilighetsdør. Systemet er slitt, det er vanskelig å skaffe deler, og reparasjoner blir dyre. Å bytte til et helt nytt system «akkurat som før» (med panel i alle leiligheter) vil også bli kostbart – både å kjøpe inn og å montere. Styret har innhentet priser, og det er snakk om over 50 % dyrere å erstatte med et tilsvarende anlegg, samtidig som den summen kan bli enda høyere ved utfordringer som kan dukke opp underveis.

Hva vi foreslår

Styret foreslår å bytte til en moderne porttelefon ved hovedinngangen som bruker mobilnettet (4G). Når noen ringer på, ringer det direkte til telefonen din (mobil eller fasttelefon). Du kan svare og åpne døren med en knapp på telefonen. Løsningen er mye rimeligere å kjøpe inn og enklere å drifte enn et nytt anlegg med paneler i alle leiligheter.

Slik fungerer det i hverdagen

- Besøkende finner leilighetsnummer på skjermen ved hovedinngangen og trykker «ring».
- Telefonen din ringer. Du svarer som en vanlig telefonsamtale.



- Vil du slippe inn gjesten, trykker du på en knapp under samtalen.
- Du kan registrere flere telefonnumre (for eksempel både din og partnerens), slik at noen alltid kan svare.

For de som ikke bruker mobiltelefon: Løsningen kan ringe til fasttelefon. Vi kan også legge inn pårørende eller en kontaktperson som kan åpne ved behov.

Hva blir annerledes enn før

- Det blir ikke lenger et panel inne i leiligheten. Du bruker telefonen din i stedet. Leilighetseier står fritt til å fjerne panelet og sparkle/male over, eller bare la den stå slik den er.
- OBS: Den lokale ringeklokken ved leilighetsdøren forsvinner, og blir ikke erstattet. Hvis det er ønskelig med ringeklokke utenfor leilighetsdør bekostes dette av leilighetseier.

Fordeler for beboerne

- Enklere og rimeligere løsning for sameiet totalt sett.
- Du kan svare og åpne uansett hvor du er – hjemme, i fellesareal, på butikken eller hos naboen.
- Flere numre per leilighet gjør det lettere å nå noen.
- Mindre som kan gå i stykker i hver leilighet; alt sitter ved inngangsdøren.
- Enkel administrasjon: Styret kan hjelpe med å legge inn nye numre, koder og brikker.

Ulemper og hensyn

- Avhengig av telefon: Du må ha en telefon tilgjengelig (mobil eller fast).
- Mobildekning: Anlegget bruker mobilnett. Skulle nettet være nede, vil anlegget være ute av drift frem til mobilnett er oppe og går igjen.
- Ingen ringeklokke ved døra: Besøkende må banke på leilighetsdør, med mindre leilighetseier ønsker å bekoste lokal ringeklokke selv.

Kostnader og drift

- Lavere innkjøpspris enn å erstatte dagens løsning med nye paneler i alle leiligheter.
- Mindre arbeid å montere og vedlikeholde.
- Det kommer en liten, fast kostnad for SIM-abonnement til porttelefonen (faktureres til sameiet).
- Ved feil er det som regel raskt å rette opp siden alt er samlet i én enhet.

Trygghet og personvern

- Bare nødvendig kontaktinformasjon registreres (navn og telefonnummer).
- Telefonnummer endres eller fjernes når noen flytter.
- Vi lager en enkel rutine: Hvordan melde inn endring av telefonnummer

Oppsummering og anbefaling

Dette forslaget gir oss en praktisk, trygg og rimelig løsning. Vi slipper dyre reparasjoner og et kostbart nytt anlegg i hver leilighet. Beboerne kan svare og åpne døren med telefonen, og for dem som ikke bruker mobil, kan vi legge inn fasttelefon eller en kontaktperson.

Prisestimat 110 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å gå over til ny porttelefon ved hovedinngangen, og at de gamle innendørspanelene og ringeklokkene ved leilighetsdørene avvikles.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å gå over til ny porttelefon ved hovedinngangen, og at de gamle innendørspanelene og ringeklokkene ved leilighetsdørene avvikles. Styret gis fullmakt til å bestille utskiftning, samt opprette mobilabonnement og andre nødvendige anskaffelser for å bytte porttelefonanlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Møteleder  
Lene S. Lidsheim /s/

Protokollvitne  
Henrik Haaverstein /s/

Protokollvitne  
Kjetil Bjørnson /s/



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling  
Byggesak

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

ARKITEKTKONTORET VEST AS  
St. Olavs gate 20

4306 SANDNES

|                 |                                 |                        |                    |
|-----------------|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| DERES REFERANSE | VÅR REFERANSE<br>TKH-11/5902-41 | JOURNALNR.<br>13780/14 | DATO<br>18.02.2014 |
|-----------------|---------------------------------|------------------------|--------------------|

FERDIGATTEST - GNR/BNR 16/1275 - BLOKK B2

Gnr./bnr.: 16/1523  
Byggestedsadresse: Boremarkveien 33, 35, 37 og 39, 4032 STAVANGER  
Tiltakshaver: JM NORGE AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 10.6.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste  
sjefingeniør

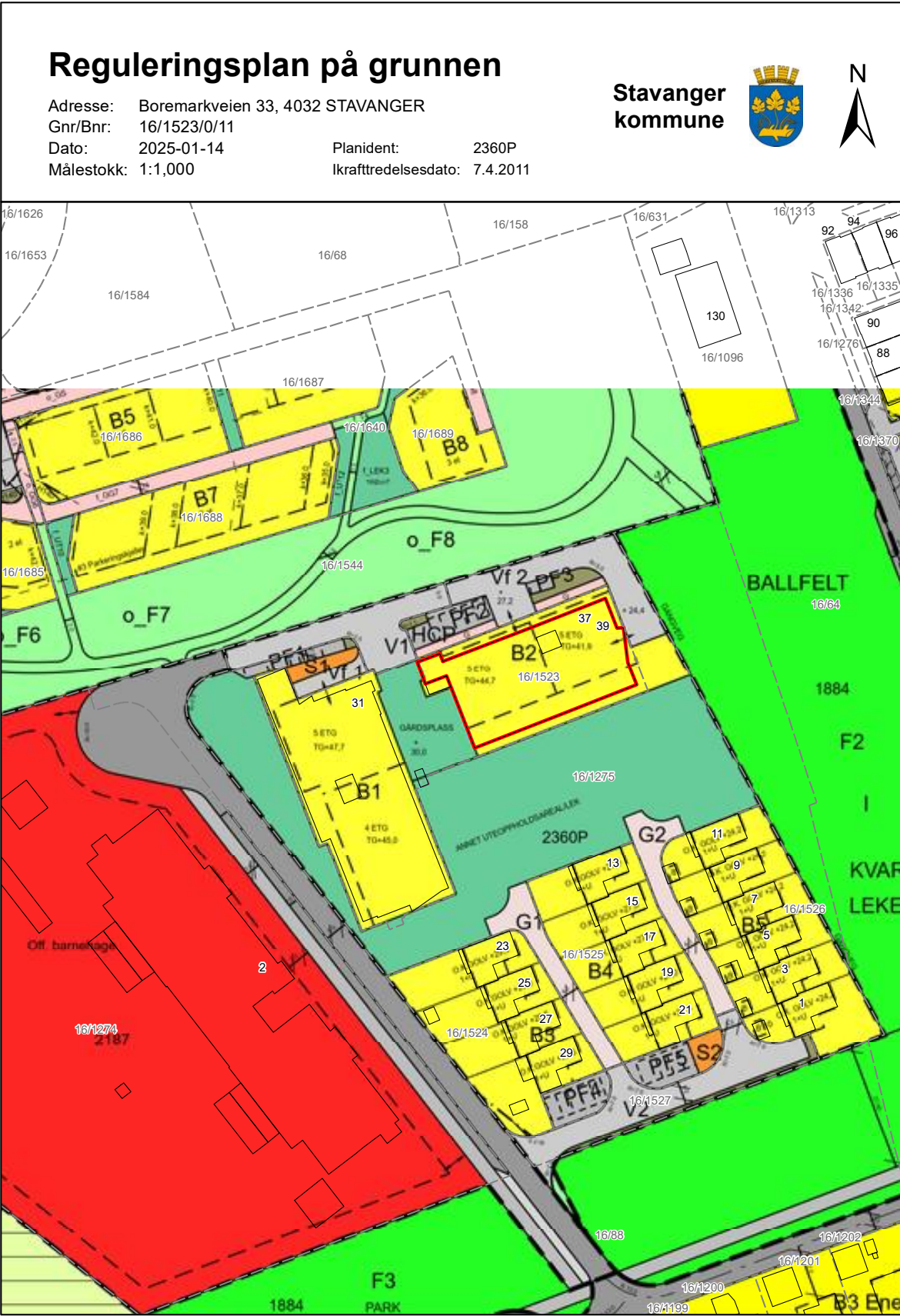
Trude Katrine Hermanrud  
saksbehandler

Vedlegg: VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagerett                                                 | Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hvem kan du klage til?                                    | Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er:<br><br><b>Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen</b><br><b>Postboks 8001</b><br><b>4068 Stavanger</b><br><br>Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.                                                                                                                          |
| Frist for å klage                                         | <b>Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.</b> Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rett til å kreve begrunnelse                              | Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.                                                                                      |
| Klagens innhold                                           | Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.                                                                                                                                                                                             |
| Utsetting av vedtaket                                     | Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.                                                                                                                                                                                                    |
| Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning | Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.                                                                                                                                                                                                          |
| Kostnader ved klagesaken                                  | Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader. |
| Henvisninger                                              | Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8<br>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



# Kommuneplan

Adresse: Boremarkveien 33, 4032 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 16/1523/0/11  
Dato: 2025-01-14  
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
Ikrafttreddesdato: 11.11.2022

Stavanger  
kommune





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



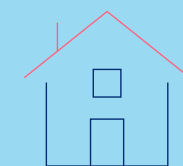
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>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.</p> | <p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>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.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>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.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Boremærkveien 33, 4032 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 1523, snr. 11 i Sameiet Jåtunet B1 og B2, oppdragsnr.: 1200260128  
Megler: Thea Langeland Solheim, mobil: 45481221, e-post: tls@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

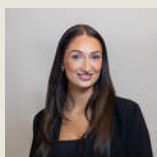
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Thea Langeland Solheim**

Eiendomsmegler MNEF  
454 81 221  
tls@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**

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