

PROAKTIV



BRETLANDSGATA 65



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

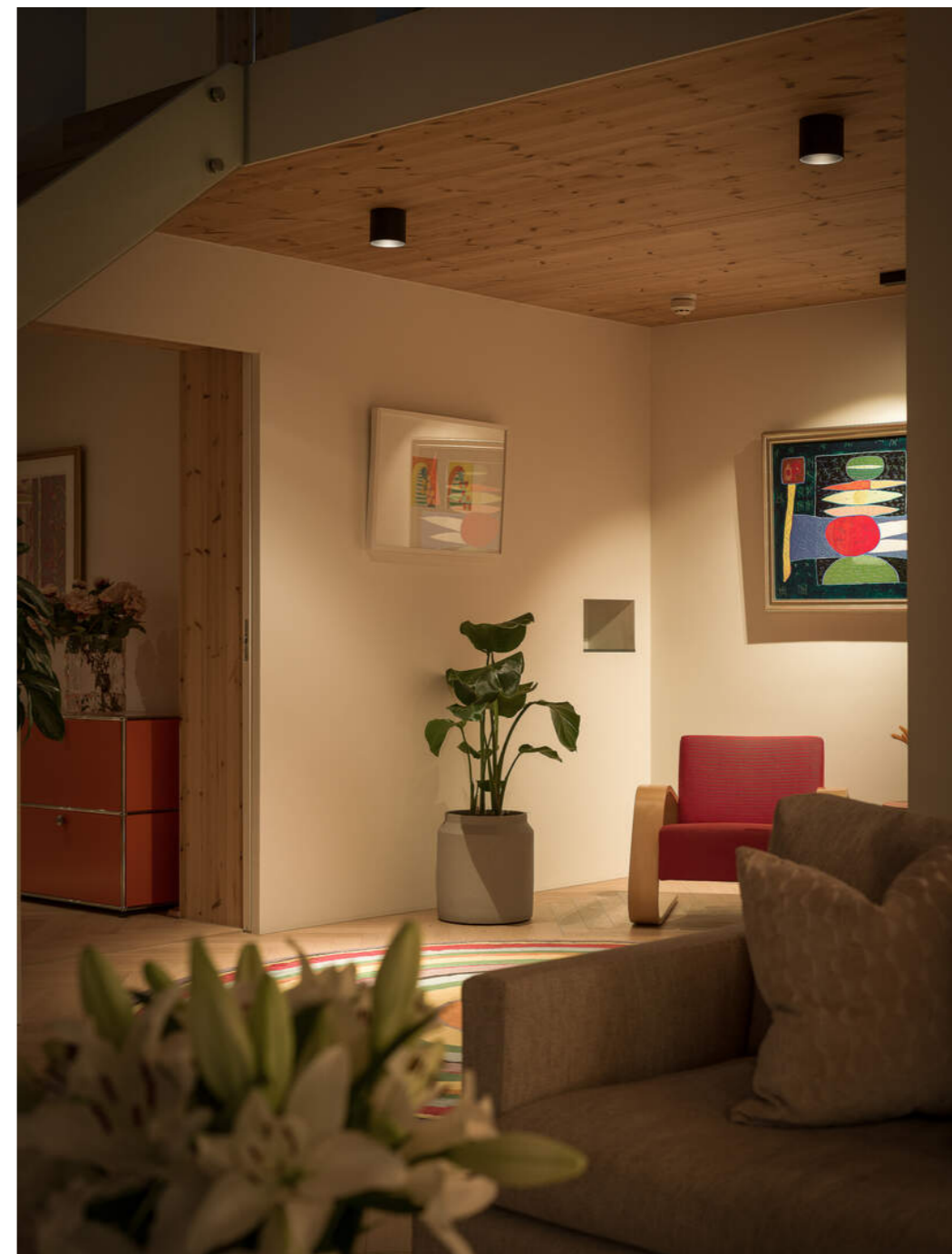
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

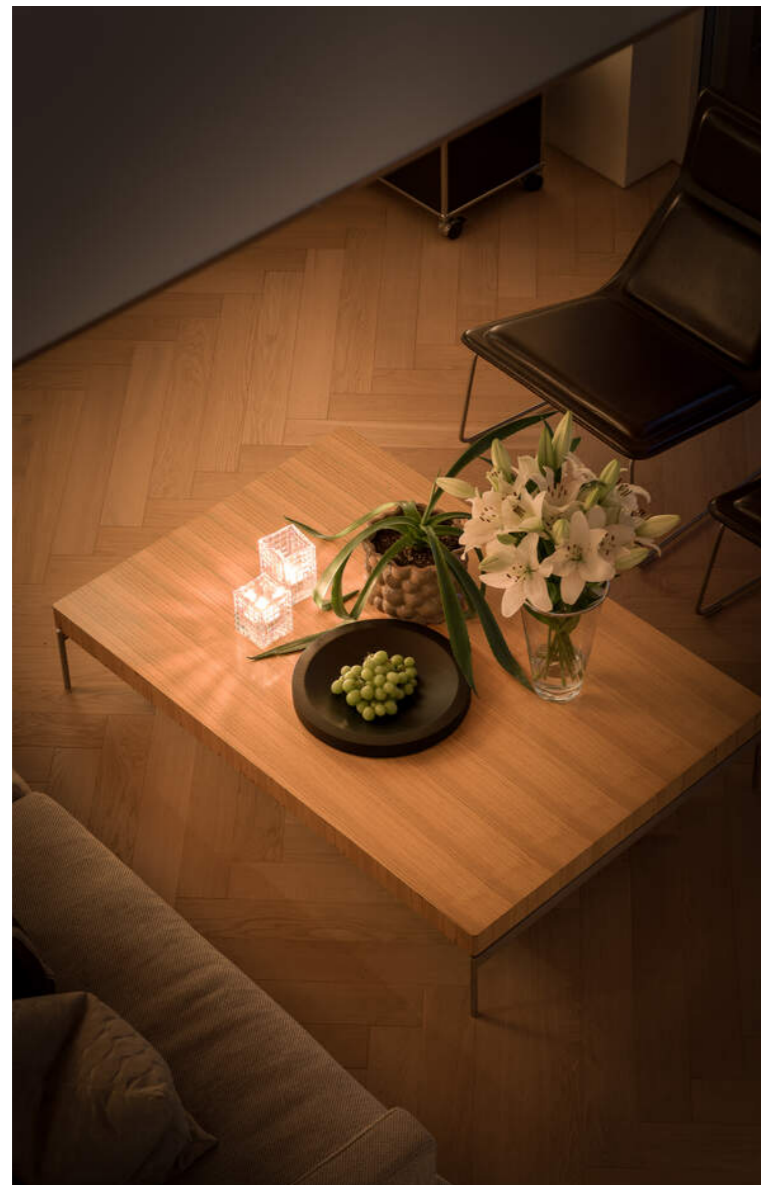
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



EIGANES

Unik og lekker toppleilighet på 183 BRA over 2 plan med takterrasse, 2 balkonger, parkering i lukket anlegg og ettertraktet beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bretlandsgata 65, 4009
STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 58, bnr. 2219, snr. 9 i Es
Egenes Park

Prisantydning: 16.500.000,-

Omkostninger: 426.750,-

Totalpris: 16.926.750,-

Kommunale avgifter: 13.103,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 4/3

BRA: 183 m²

BRA-i: 159 m²

Etasje: 4 og 5

Garasje/Parkering: Leiligheten disponerer i dag en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med Zaptec elbil lader. Det er i tillegg mulighet for kjøp av inntil to ekstra parkeringsplasser til kr 250 000 per stk.

Tomt: 6361 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 9.093,-. Se pkt under fellesgjeld og hva felleskostnader inkluderer side 44 og 45.

Felleskostnader inkl.:

Hvorav:
A-konto ladestrøm 680,00
Waterguard abonnement 119,00
TV-pakke 519,00
Felleskostnader 7 775,25

Energimerke: Energiklasse: Lyse grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	146		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



EIGANES

Kommune: Stavanger / **Område:** Eiganes

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i attraktive og veletablerte omgivelser på Eiganes - et av byens mest etterspurte boligområder. Området er kjent for sine rolige, grønne omgivelser og korte avstand til både natur og byliv.

Fra boligen har du umiddelbar nærhet til noen av Stavangers mest populære turområder. Mosvatnet ligger kun en kort spasertur unna og byr på flotte turstier rundt vannet, perfekt for både rolige gåturer, jogging og barnevogntrilling. Videre har du Stokkavatnet med badeplasser og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. For de som ønsker utsikt og litt mer kupert terreng, er Vålandstårnet et populært turmål i nærområdet.

Eiganes tilbyr et bredt spekter av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Dagligvarebutikke,, bakerier og treningssentre finnes innen gangavstand, og området har også gode skoler og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Stavanger stadion Linje 14, X71	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 🚶 1.7 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Helgø Meny Stokka PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

📖 Herbarium	17 min 🚶
📖 Apotek 1 Herbarium	17 min 🚶

SPORT

⚽ Stavanger stadion Fotball, friidrett	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Kunstgrasbane Fotball	1 min 🚶 0.1 km
🏊 EVO Kannik	16 min 🚶
🏊 SATS Herbarium	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Agathe Backer Grøndahls vei	8 min 🚶
-------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barnehager. Det er kort vei til kollektivtransport som gir enkel tilgang til resten av byen.

Kun få minutter unna ligger Stavanger sentrum med sitt rike utvalg av restauranter, kaféer, kulturtilbud, shopping og uteliv. Her finner du alt fra koselige nisjebutikker til større kjøpesentre, samt kino, konserter og andre opplevelser.

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

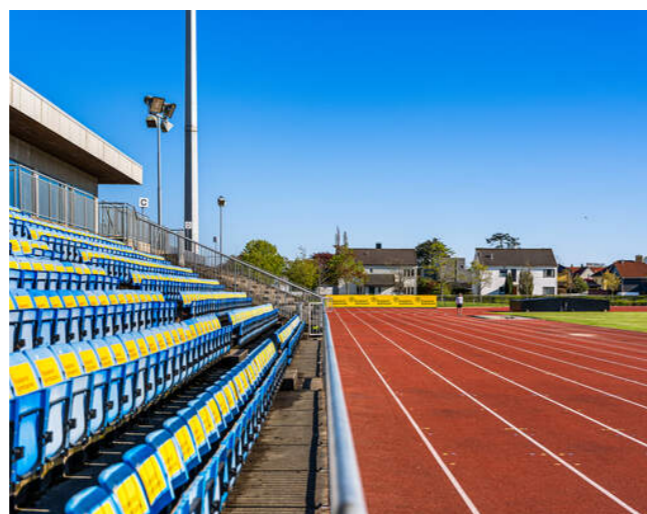
Området gir med andre ord en perfekt balanse mellom rolige, grønne omgivelser og nærhet til byens puls. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en stor leilighet i et svært attraktivt område med umiddelbar tilgang til både natur, fritidsaktiviteter og urbane fasiliteter.

Bebyggelse

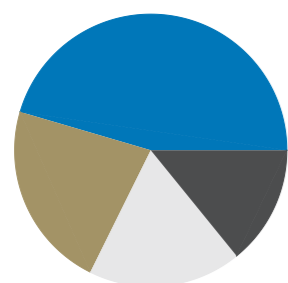
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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



18% enebolig
22% rekkehus
45% blokk
14% annet

SKOLER

Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	3 min 0.3 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	13 min 1.2 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	16 min 1.5 km

BARNEHAGER

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	1 min 0.1 km
Stokkadalen barnehage (1-6 år) 123 barn	9 min 0.8 km
Preg barnehager Lassa (1-5 år) 47 barn	12 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL BRETLANDSGATA 65

En Unik og lekker toppleilighet over 2 plan med takterrasse, 2 balkonger, parkering i lukket anlegg og ettertraktet beliggenhet. Leiligheten ligger i attraktive og veletablerte omgivelser på Eiganes - et av byens mest etterspurte boligområder.

Parkering

Leiligheten disponerer i dag en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med Zaptec elbil lader.

Det er i tillegg mulighet for kjøp av inntil to ekstra parkeringsplasser til kr 250 000 per stk.

Tomtestørrelse

6 361 m² felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligblokk oppført i betong og tre. Det opplyses av eier at det er planlagt vedlikehold av fasadene, som følge av værslitasje og registrerte råteskader i bordkledningen. Det ble også registrert råteskader i kledningsbord ved befaring. Forholdet er ikke tilstandsvurdert, da vedlikeholdsansvaret tilligger sameiet.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Våtrom > 4. Etasje > Bad ved stue > Overflater Gulv

Våtrom > 4. Etasje > Bad ved stue > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 4. Etasje > Bad ved stue > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 4. Etasje > Bad ved inngang > Overflater vegger og himling

Våtrom > 4. Etasje > Bad ved inngang > Overflater Gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 28.04.2026, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Leiligheten er en del av en prisbelønnet boligprosjekt med særpregede arkitektur og det er flotte eikeparkettgulv i fiskebensmønster.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder

4 etg.: Bad ved stue, stue m/trapp, kjøkken, bad ved inngang, soverom, bod

5 etg.: Soverom, hems, soverom 2, gang, bod

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Romskjema stemmer ikke med tegninger.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 10 kvm

Total BRA: 10 kvm

4. etasje

BRA-i: 109 kvm

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 123 kvm

5. etasje

BRA-i: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 29 kvm

5. etasje: 38 kvm

Eier har kjøpt en del av yttergang på 14 m² som er blitt lagt til som BRA-e.

Boder i kjeller 2 stk 5m².

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

Standard

Velkommen til Bretlandsgata 65 - En Unik og lekker toppleilighet over 2 plan med takterrasse, 2 balkonger, parkering i lukket anlegg og ettertraktet beliggenhet. Leiligheten ligger i attraktive og veletablerte omgivelser på Eiganes - et av byens mest etterspurte boligområder.

Leiligheten er en del av en prisbelønnet boligprosjekt med særpregede arkitektur. Leiligheten har flotte eikeparkettgulv i fiskebensmønster. Stuen er lekker og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den imponerende takhøyden på hele 6 meter gir en fantastisk romfølelse og et luftig preg. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med god plass til utemøbler.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og fremstår stilrent og svært romslig, også med god takhøyde som forsterker den åpne og luftige følelsen. Det er innredet med kjøkkenøy og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fra Bulthaup, med glatte fronter i alpinhvitt og antrasitt fargetoner som gir et elegant uttrykk. Også her er det store vindusflater som sikrer godt





lysinnslipp, samt utgang til balkongen.

Hovedsoverommet ligger på motsatt side av stuen. Rommet har god takhøyde, plass til dobbeltseng og store vindusflater, samt utgang til balkong med fin utsikt. Det er innredet med arkitekttegnede garderober fra Bjerks.

I hovedetasjen er det to bad. Badet ved inngangen er utført i delikate farger med terrazzofliser og varmekabler. Det er utstyrt med dusjvegg, vegghengt toalett, armatur fra Vola og servant fra Antonio Lupi. Badet ved stuen er også lekkert, helfliset og har vannbåren gulvvarme. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Fra stuen fører trapp opp til øverste etasje, hvor du finner to gode soverom, hems og en fantastisk takterrasse. Hemsene har flere bruksmuligheter og egner seg godt som hjemmekontor. Herfra er det utgang til takterrassen på 38 kvm, med nydelig utsikt og god plass til utemøbler - et perfekt samlingspunkt for sosiale sammenkomster med venner og familie.

Soverommene i øverste etasje er begge av god størrelse, med plass til dobbeltseng, og alle er innredet med skyvedørgarderobe for praktisk oppbevaring. De egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - etter behov.

Alt i alt er dette en unik mulighet til å sikre seg en særdeles lekker leilighet i et av Stavangers mest populære områder. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad ved inngang
Ellers har leiligheten vannbåren varme.

Info strømforbruk

Sameiet har tegnet Norgespris.

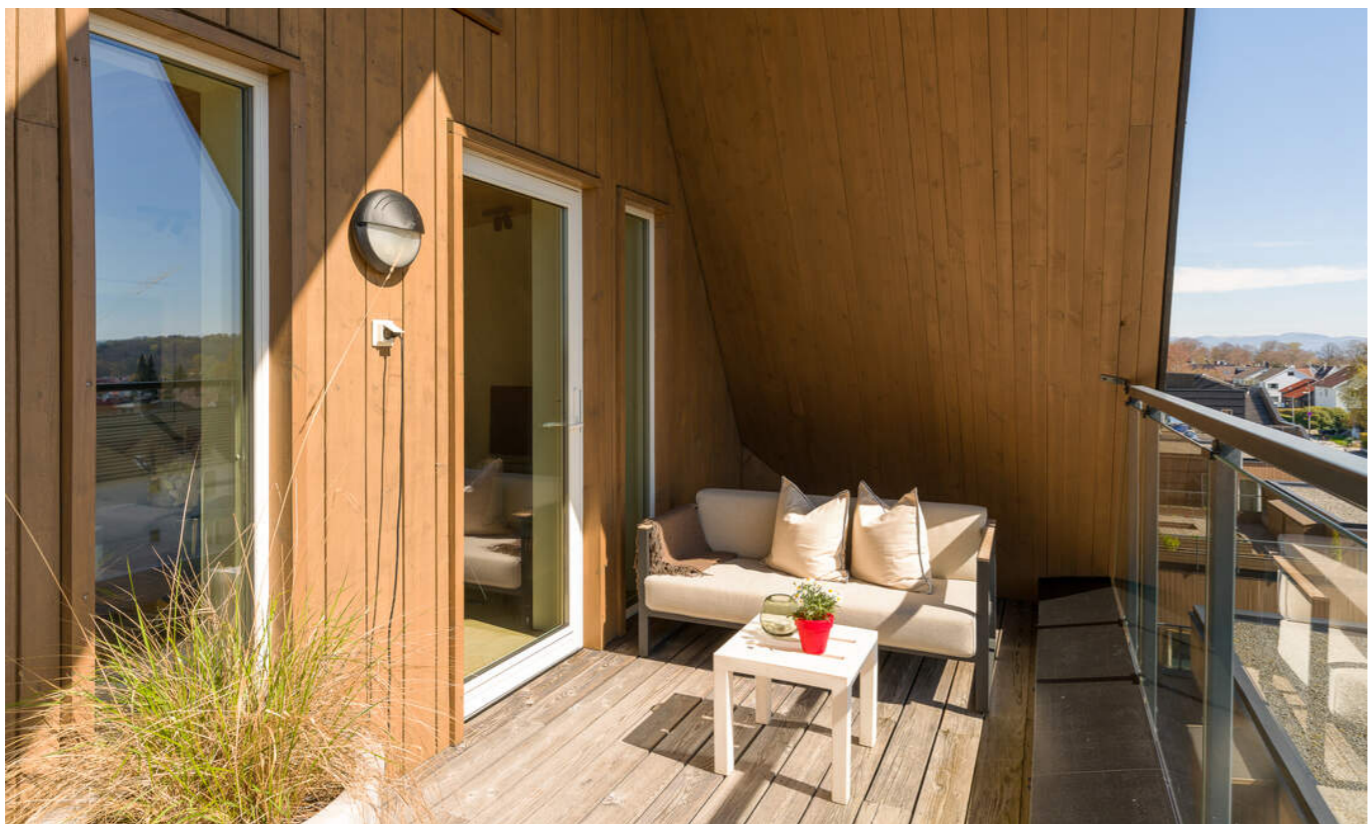
STUEN

Stuen er lekker og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, samt formidabel takhøyde. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement.





FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL EN HERLIG
BALKONG, MED GOD
PLASS TIL UTEMØBLER



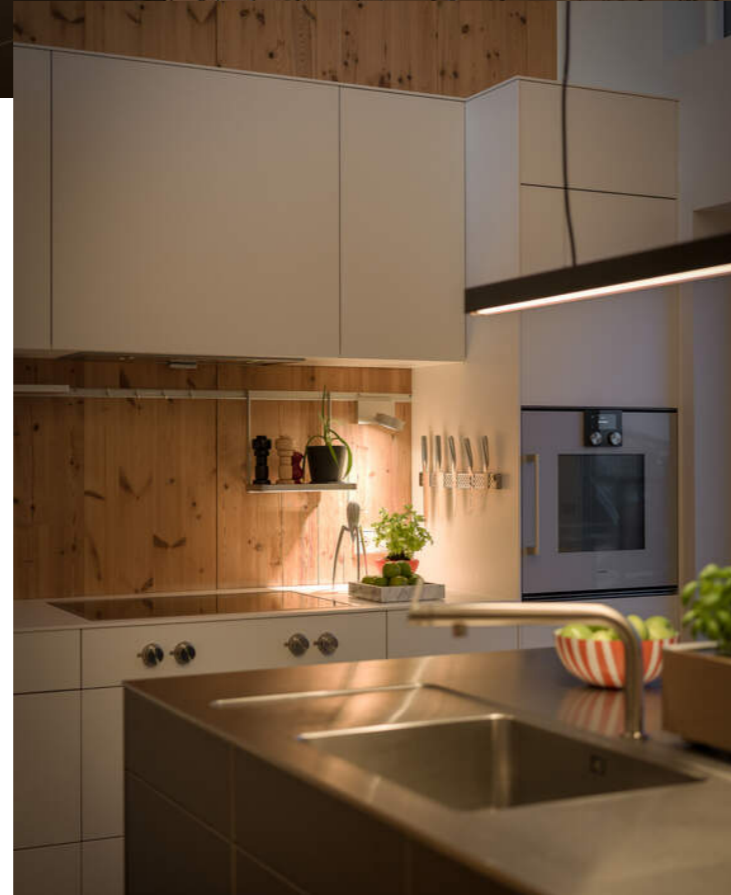
KJØKKEN

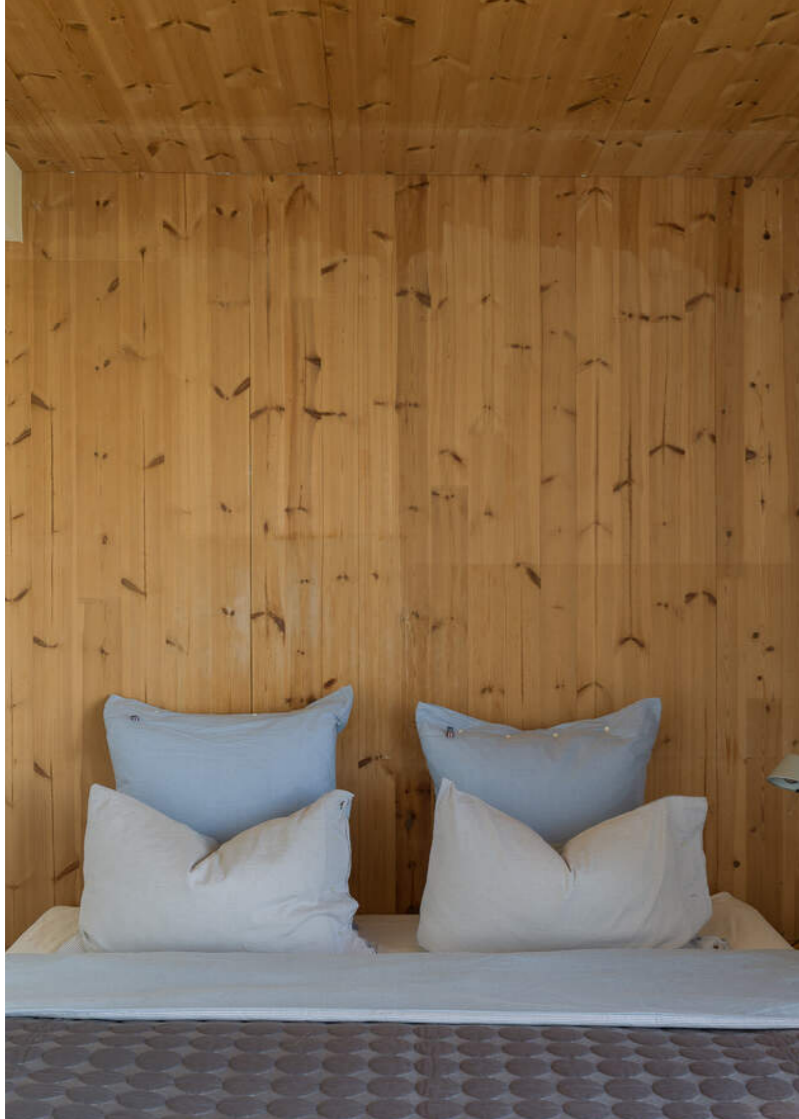
Kjøkkenet er svært romslig, med god takhøyde, kjøkkenøy og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fra Bulthaup, med glatte fronter i lyse og mørke toner som gir et elegant uttrykk.





STORE VINDUSFLATER
GIR GODT MED
LYSINNSLIPP SAMT
UTGANG TIL BALKONG





HOVEDSOVEROM

På motsatt side av stuen ligger hovedsoverommet. Rommet har god takhøyde, plass til dobbeltseng og store vindusflater, samt utgang til balkong med fin utsikt. Garderobeløsninger er fra Bjerks.







BAD VED INNGANG

Badet ved inngangen er utført i delikate farger med terrazzofliser og varmekabler. Det er utstyrt med dusjvegg, vegghengt toalett, armatur fra Vola og servant fra Antonio Lupi.



BAD VED STUE

Badet ved stuen er også lekkert, helfliset og har vannbåren gulvvarme. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





ØVERSTE ETASJE

Fra stuen fører trapp opp til øverste etasje. Her finner du to gode soverom, hems og en fantastisk takterrasse. Hemsen har flere bruksmuligheter og egner seg godt som hjemmekontor.





TAKTERRASSE

Fra hemsene er det utgang til takterrassen på 38 kvm, med nydelig utsikt og god plass til utemøbler - et perfekt samlingspunkt for sosiale sammenkomster med venner og familie.







ØVRIGE SOVEROM

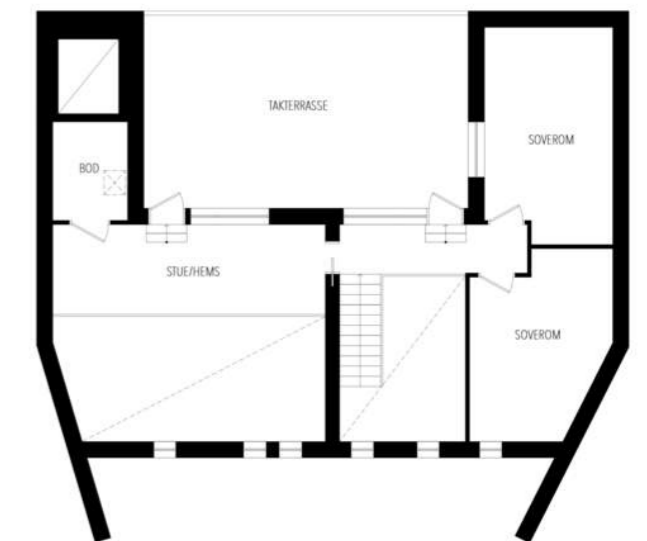
Soverommene i øverste etasje er begge av god størrelse, med plass til dobbeltseng, og alle er innredet med skyvedørgarderøber for praktisk oppbevaring. De passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

"Hems/stue" er i originale plantegninger definert som "mezzanin".



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har noen ekstra boder som leies ut. Kontakt styret for mer informasjon om pris og tilgjengelighet.

Sameiet har en kollektiv avtale med Altibox, betales via felleskostnadene.

Kostnader til oppvarming og varmt vann er inkludert i felleskostnadene. (Gjelder ikke "vanlig strøm").

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Styret har vedtatt økning av felleskostnader med 5 % for både næring og bolig avdeling fra 01.01.26

Felleskostnader pr. mnd

9.093,-

Felleskostnader inkluderer

Personalkostnader, diverse honorarer, avskrivninger, drift og vedlikehold, forsikringer, energi/fyring fellesareal, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Vedr. innfrielse av andel fellesgjeld. Eiendommen blir markedsført uten andel fellesgjeld, da selger vil innfri denne ved salg. Opplyste felleskostnader er hensyntatt av at fellesgjelden er innfridd. Selger vil dekke eventuell differanse mellom fakturert og opplyst beløp inntil gjelden er innfridd. Se pkt om fellesgjeld.

Hvorav:

A-konto ladestrøm 680,00
Waterguard abonnement 119,00
TV-pakke 519,00
Felleskostnader 7 775,25

Kommentar fellesgjeld

Selger vil ved oppgjør innfri seksjonens andel fellesgjeld, ihht til Obos sin innbetalingsplan. Normalt sett 4 ganger pr. år. Skulle det ikke være mulig å innfri ved overtakelsen, vil beløpet deponeres på meglers klientkonto. Selger vil dekke differanse av felleskostnader inntil innfrielse er utført.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånummer: 16366650923
Restsaldo: 167 160,91
Kapitalkostnader: 1 981,16
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: Dnb Bank ASA
Lånummer: 16367144428
Restsaldo: 111 207,97
Kapitalkostnader: 853,43
Administrasjonsavtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 278 368,88,-, pr. dags dato. Denne vil bli innfridd i sin helhet av selger i forbindelse med salget.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser følgende:

Årsresultatet gir et underskudd på kr. -4.058.346,-
Egenkapital pr. 31.12.2023 var kr. -5.717.183,-
Budsjettert resultat for 2024 var på kr. 567.146,-

Regnskap for 2024 og 2025 foreligger ikke pt.

Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Formuesverdi primær

1.966.969,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.867.875,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

13.103,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Utstyr i leiligheten:

- Bulthaup kjøkken
- Vola armaturer, bad (ved inngang)
- Antonio Lupi vaskeservant, bad (ved inngang)
- D-Line dørhåndtak på alle dører
- D-Line baderomsutstyr (knagger, dorullholder, toalettbørste)
- Skaper fra Bjerks
- Eikeparkett på gulv i fiskebein-mønster
- Jung stikkontakter og lysbrytere
- Global pendel-lamper (Flos) på kjøkken
- Bega taklampe på hovedsoverom

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest foreligger ikke pt. Søknad er sendt inn og vil foreligge til overtagelse.

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.

Kjerneinformasjon

Grunnboksdato

Tirsdag, 5. mai 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/58/2219/9:

24.02.2009 - Dokumentnr: 132184 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/9645

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459532 - Reseksjonering

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 172/9659

Sammenslåing av seksjoner

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og er i hensynsone "Bevaring kulturmiljø" (Trehusbyen).

Kommuneplan

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan

Id 1640B

Navn EGENES PARK B4 gnr. 58 bnr. 2219

Id 381

Navn Regulering av et område begrenset av Øvre Stokkavei - Holbergs gate - Bretlandsgata - Dues vei

Id 2275

Navn Duesvei. Strekningen fra Øvre Stokkavei til Eiganesveien. Eiganes og Våland bydel.

Reguleringsplan under arbeid

Id 2836

Navn Detaljregulering for Domkirkens sykehjem og bispeboligen

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/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

16 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

412 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

413 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

426 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

16 913 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

16 926 750,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

Kjerneinformasjon

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

Kjerneinformasjon

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Haakon Korshavn
Siri Jakobsen

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 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 134 283 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 66 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium

Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 15 400,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 576.

Totale kostnader kr. 95 176.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 kundetilbak for 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
5.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bretlandsgata 65	Bretlandsgata 65	

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?

01.12.2020

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.

Vi har bodd i boligen i hele perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1428207

Informasjon om selger

Selger

Korshavn, Haakon

Selger

Jakobsen, Siri

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tommerarbeid - Riving av ett gammelt bad, flytting og bygging av nytt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storhaug Bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker - Riving av ett gammelt bad, flytting og bygging av nytt.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland Elektro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 2



2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging - nytt bad.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flislegger Simonsen AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2 Årstall

2021

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Malerarbeid - nytt bad.

2.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

HM Malerservice AS

2.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2 Årstall

2021

2.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjon - Riving av ett gammelt bad, flytting og bygging av nytt.

2.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ventifiks

2.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.6.2 Årstall

2021

2.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger - Riving av ett gammelt bad, flytting og bygging av nytt.

2.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sigmund Lothe AS

2.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle balkonger ble byttet ut på fasade mot nord, samt all kledning ble skiftet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
BK Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrisk anlegg ble endret og utbedret ifm. oppussing og sammenslåing av 2 leiligheter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rogaland Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I forbindelse med flytting av bad ble nytt rørsystem etablert. Sprinkleranlegget ble oppdatert ifm. oppussingsarbeidet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sigmund Lothe AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Små justeringer av ventilasjonsrør ifm oppussingen.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ventifiks

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



Beskriv omfanget

Ny kledning og lufting er satt opp på fasade mot nord på grunn av manglende lufting.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Deler av fasade mot sør skal skiftes ut.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 7





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 58560823

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Siri Jakobsen	2026-05-06	Haakon Korshavn	2026-05-06
Identification		Identification	
 Siri Jakobsen		 Haakon Korshavn	



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


Egenerklæringskjema

Signed by:

Siri Jakobsen
Haakon Korshavn06/05-2026
14:51:33
06/05-2026
13:04:28BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Boligbygg med flere boenheter Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 2219, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 159 m²

Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22514-1037

Eiendomsverdi ref nr: SR6300

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet



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.

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsrør 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 22

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T

Tiltak under kr 20 000

T

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

T

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

T

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

T

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 4 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i betong og tre.

Det opplyses av eier at det er planlagt vedlikehold av fasadene, som følge av værslitasje og registrerte råteskader i bordkledningen.

Det ble også registrert råteskader i kledningsbord ved befaring.

Forholdet er ikke tilstandsvurdert, da vedlikeholdsansvaret tilligger sameiet.

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

Viktig informasjon til kjøper:

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

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

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2007, 2008, 2014 og 2021.

Malte balkongdører i tre med 3-lags glass. B30 hovedytterdør.

Terrassebord og glassrekkverk på balkonger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fiskebensparkett og 3-stavs parkett i boder.

Vegger med massivtre og malte gipsplater.

Himling med massivtre og gips.

Overflatene er i normal stand i henhold til alder.

Tretapp med glassrekkverk.

Malte slette dører.

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 22

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

TEK 1997-2010

Ingen dokumentasjon

Malt innvendig tak.

Innredning med servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Fliser på vegger.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Innredning med servant.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad ved inngang

TEK 17

Ingen dokumentasjon

Massivtre i tak.

Dusjvegg, vegghengt toalett og servant.

Fliser på vegg og tretak i himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Fliser går flush med parkett.

Godt fall i nedsenket dusjsone.

Slukrenne ved vegg og smøremembran av ukjent utførelse.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Bulthaup kjøkken med glatte fronter i lys og mørk utførelse.

Benkeplate og vask i stål og kompositt.

Kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivarettatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Balansert ventilasjon.

Sentralt varmtvannsbereider.

Tilstandsgrad er satt ut fra at funksjonen er ivarettatt.

Vannbåren varme.

Rørskap er lokalisert på hvert av badene.

Elektrisk anlegg fra 2021

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

[Gå til side](#)

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert rømningsvei fra bod i 5. etasje ut i trapperommet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

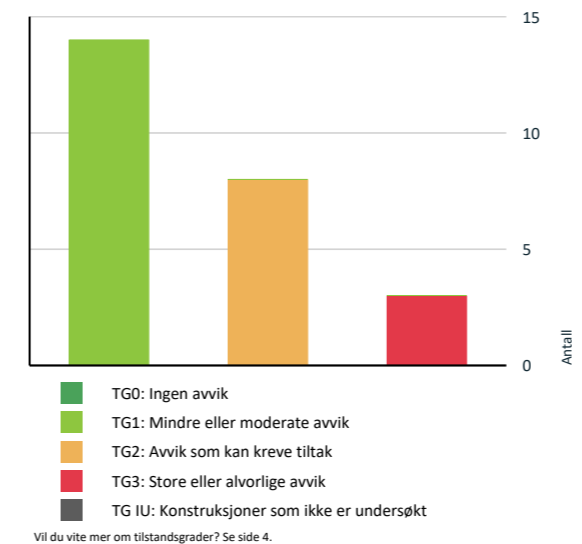
Romskjema stemmer ikke med tegninger.
Utvidelse i yttergang er ikke utført.

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

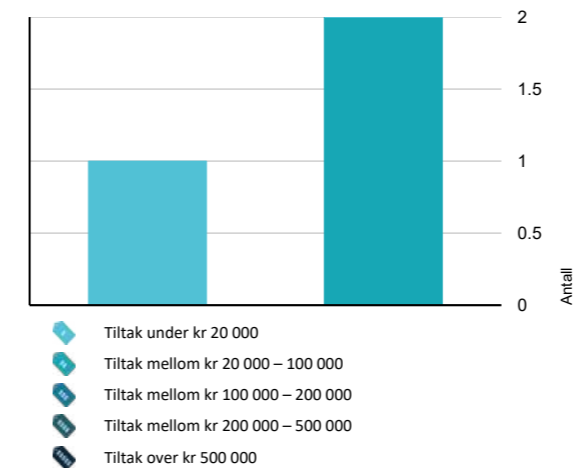
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad ved stue > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad ved stue > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad ved stue > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad ved inngang > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad ved inngang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Rammetillatelse bruksendring og innlemming av fellesareal 01.12.2022
------	---------------	--

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2007, 2008, 2014 og 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert et vindu på soverommet i 4. etasje med punktert glass. Det er observert slitt treverk og sprekker utvendig på flere vinduer. Forhøyet fuktnivå er målt utvendig på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet med punktert glass bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende treverk.

Slitte karmene og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig råteutvikling.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse, for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 3-lags glass.
B30 hovedytterdør.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er registrert forhøyet fuktnivå i de fleste balkongdører ved fuktmåling utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmene og treverket bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og fuktskader.

Forhøyet fuktnivå i balkongdørene kan føre til råte, redusert levetid og behov for utskifting dersom tiltak ikke iverksettes.

Slitte karmene og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig råteutvikling. Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i dørkonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på dørene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 8 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TO 3 Balkongdører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkongdører i 5. etasje og på soverom i 4. etasje.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Balkongdørene på terrassen i 5. etasje har råteskader og forhøyet fuktnivå.

Balkongdøren på soverommet har punktert glass og forhøyet fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdørene med råteskader og forhøyet fuktnivå bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og unngå følgeskader som kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

Balkongdøren med punktert glass og forhøyet fuktnivå bør også skiftes ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

4. etasje:
Terrassebord og glassrekkverk.

5. etasje:
Terrassebord og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist råteskader i terrassebordene i 4. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede terrassebord i 4. etasje bør skiftes ut, og tettesjikt/membran bør vurderes for utskifting da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råte- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på terrassen.

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 9 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

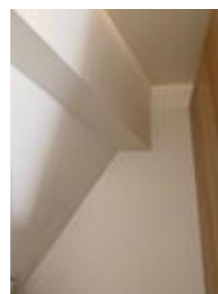
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Risset i taket bør sparkles og males for å utbedre skaden og hindre videre forringelse av overflaten.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere sprekker og redusert estetisk kvalitet.



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt opp til 2 cm høydeforskjell i 4. etasje på kontrollerte punkter.
Det ble målt opp til 4 cm høydeforskjell i 5. etasje på kontrollerte punkter.

Ifølge eier var det høydeforskjell på gulvene mellom leilighetene før disse ble slått sammen.
Det er laget en liten kant i 4. etasje for å lage to nivåer, men dette er ikke gjort i 5. etasje.
Dette kan medføre at det er større høydeforskjeller i 5. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 1 Innvendige trapper

INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fiskebensparkett og 3-stavs parkett.
Vegger med massivtre og malte gipsplater.
Himling med massivtre og gips.

Overflatene er i normal stand i henhold til alder.
Det er noen få steder med riss i overgangen mellom vegg og tak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert riss i taket og i overgangene mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 10 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tretapp med glassrekkverk.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD VED STUE

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010

Ingen dokumentasjon

Fliser på gulv og vegg.
Malt innvendig tak.
Innredning med servant.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD VED STUE

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD VED STUE

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er 3 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert oppkant ved dør på 15 mm.
Det er fall vekk fra sluk ved opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Manglende oppkant ved dør bør utbedres for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

4. ETASJE > BAD VED STUE

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Vedlikeholdsbehov kan forekomme på grunn av alder.



Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 11 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD VED STUE

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Andre tiltak:

Skader på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD VED STUE

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



4. ETASJE > BAD VED STUE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er gjort fuktsøkt utsatte steder ved dusjhjørne.



4. ETASJE > BAD VED INNGANG

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 12 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

TEK 17

Ingen dokumentasjon

Fliser på gulv og vegg.
Massivtre i tak.
Dusjvegg og vegghengt toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD VED INNGANG

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og tretak i himling.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dette gjelder vindu plassert i dusjsonen, hvor materialet ikke er fuktbestandig og derfor ikke egnet for plassering i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.



4. ETASJE > BAD VED INNGANG

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Flisene ligger i flukt med parketten.
Det er godt fall i den nedsenkede dusjsonen.
Det er 3 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Overgangen mellom flis og parkett ut mot kjøkkenet er tilnærmet uten høydeforskjell.
Det er ca. 0,5 cm fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en oppkant på minimum 15 mm ved dør.

Manglende oppkant øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.

4. ETASJE > BAD VED INNGANG

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne og smøremembran med ukjent utførsel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4. ETASJE > BAD VED INNGANG

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD VED INNGANG

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD VED INNGANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er gjort fuktsøkt utsatte steder ved dusjhjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 13 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelerskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt.



Mangler merking av rør i det ene skapet - TG2

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Bulthaup kjøkken med glatte fronter i lys og mørk utførelse. Benkeplate og vask i stål og kompositt. Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 14 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Noe av ventilasjonsanlegget ble bygget om i 2021 etter ny rominndeling.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsbereider.

Tilstandsgrad er satt ut fra at funksjonen er ivaretatt.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme.

Rørskap er lokalisert på hvert av badene.

Tilstandsgrad er satt ut fra at funksjonen er ivaretatt.



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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Elektrisk anlegg fra 2021

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Rogaland elektro ombygging av leilighet.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 15 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er etablert rømningsvei fra bod i 6. etasje ut i trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 16 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskruksjoner 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 17 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	109	14		123	29
5. etasje	50			50	38
Bod		10		10	
SUM	159	24			67
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad ved stue, soverom, stue m/trapp, kjøkken, bad ved inngang, bod	Yttergang	
5. etasje	Bod, soverom, hems, gang, soverom 2		
Bod		Bod, bod 2	

Kommentar

Det er kjøpt en del av yttergang på 14,3 m2 som er blitt lagt til som BRA-e.

Boder i kjeller 2 stk 5m2.

Arealavvik kan forekomme som følge av skråvegger i 5. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Romskjema stemmer ikke med tegninger.
Utvivelse i yttergang er ikke utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Ferdigattest foreligger ikke.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 18 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør
	Haakon Korshavn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	2219		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bretlandsgata 65

Hjemmelshaver

Korshavn Haakon, Jakobsen Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiganes i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 19 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	06.05.2026	
3	06.05.2026	
4	06.05.2026	
5	06.05.2026	
6	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 20 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 21 av 22

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 2219
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brannkrav mellom bygninger.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1037

Befaringsdato: 28.04.2026

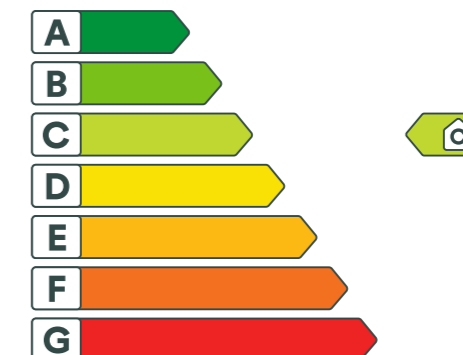
Side: 22 av 22



Energiattest



Adresse Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290646
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4881842
Gårdsnummer 58	Bruksnummer 2219
Seksjonsnummer 9	Bruksenhetsnummer H0401



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 159,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
102,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 314 kWh



Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER

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



Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbønd, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK**

Fastsatt i mai 2017 av sameiermøtet i Sameiet Egenes Park for eiendommen gnr. 58 bnr. 2219 i Stavanger kommune. Sist endret i årsmøte den **17.10.2023**

1. Eiendommen

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 58 bnr. 2219 i Stavanger kommune.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheter til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenheters hoveddel som tilleggsdel.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Rettslig rådgighet

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

4. Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal holde bruksenheter forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheter, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheter, besørger og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheter, vindusglass, utvendige deler av bruksenheters vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdører, samt innvendig del av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

5. Vedlikehold av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og store deler av utearealet.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikehold av tomten og fellesarealene besørger og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

5.1 Sameiere med enerett til bruk av fellesareal.

Eierne av seksjoner i 1. etasje med utgang til plattinger har eksklusiv bruksrett over disse.

Sameier som er gitt enerett til bruk av fellesareal, plikter selv å besørge og bekoste vedlikeholdet av det aktuelle areal.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenheterne.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, dog med følgende presiseringer:

- a. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som kun kommer boligseksjonene til gode, fordeles alene mellom boligseksjonene. Dette gjelder blant annet utgifter til renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, samt drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg for boligseksjonene.
- b. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som kun kommer næringsseksjonene til gode, fordeles alene mellom næringsseksjonene. Dette gjelder blant annet utgifter til renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som kun tjener til næringsseksjonenes bruk, samt drift og vedlikehold av egne ventilasjonsanlegg.
- c. Utgifter som påløper per seksjon med et bestemt beløp uavhengig av seksjonens størrelse, belastes seksjonen uten fordeling etter sameiebrøken.
- d. Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie.
- e. Næringsseksjonen som skal benyttes til barnehage, har selvstendig ansvar for å besørge og bekoste ethvert innvendig og utvendig vedlikehold av den del av bygget som omslutter seksjonen. Dette omfatter ytterkledning, vinduer, dører, mv. samt den del av taket som alene dekker seksjonen. Barnehagen har også ansvar for vedlikehold av gjerde rundt barnehagen.

Utgifter til drift og vedlikehold av den øvrige del av sameiet, skal ikke belastes barnehagen. Seksjonen skal således ikke belastes for utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, bygningskropp, tak mv. for den øvrige del av bygget. Unntak kan

gjøres dersom det gjelder en utgift som klart kommer seksjonen til gode, og som det er rimelig at seksjonen bærer sin del av.

7. Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til forretningsfører.

8. Administrasjonsavtale

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssettefølgere, av dette.

9. Sameiernes ansvar utad

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

10. Særskilte bestemmelser for enkelte næringsseksjoner

10.1 Parkeringsanlegg og boder for utleie

En næringsseksjon i kjeller inneholder parkeringsanlegg og boder for utleie. Ved opprettelsen av sameiet plikter seksjonseier å tilby utleie av 1 stk. parkeringsplass og 1 stk. bod til hver av de øvrige seksjonene i sameiet. Eventuell avtale om leie inngås på de vilkår partene måtte bli enige om.

Etter nevnte tidspunkt står seksjonseier fritt til å leie ut parkeringsplassene og bodene til hvem som helst. Ved ledig kapasitet i anlegget skal sameiere som ikke allerede leier parkeringsplass og bodplass, gis fortrinnsrett til leie, begrenset til 1 stk. parkeringsplass og 1 stk. bod per seksjon.

10.2 Fasilitetsanlegg

En næringsseksjon i kjeller inneholder møterom, garderobe, svømmebasseng mv. for utleie. Seksjonseier har rett til, men ikke plikt til, å leie ut lokalene til de øvrige sameierne. Eventuell avtale om leie inngås på de vilkår partene måtte bli enige om.

10.3 Næringsseksjon – kontor

Næringsseksjonen i 1. etasje som grenser til barnehagens uteareal, skal kunne omgjøres til boligseksjon. De øvrige seksjonseiere plikter å gi sitt samtykke til slik resekjonering.

11. Sameiermøtet

11.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon avgir stemme i sameiermøtet regnet etter sameiebrøk basert på seksjoneringsbegjæringen. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Så lenge Egenes Leilighetshotell eier mer enn to eierseksjoner, skal Egenes Leilighetshotell stemme blankt (eller la være å stemme) for de overskytende seksjonene. Næringsseksjonen som eier parkeringsplasser, skal også stemme blankt eller la være å stemme i sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, se dog punkt 9.3,
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

11.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11.4 Innkalling til møte

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a. behandle styrets årsberetning,
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c. velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a til c, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12. Styret**12.1 Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

14. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det

samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er

valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

19. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

20. Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så lagt de passer.

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

tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller bruker).

21. Eierseksjonsloven

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

* * *

Husordensregler for Eierseksjonssameiet Egenes Park



Eierseksjonssameiet Egenes Park (heretter Egenes Park) er et sameie og bofelleskap der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre. Egenes Park består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde husordensreglene som er et tillegg til gjeldende vedtekter.

Innholdsfortegnelse

1. FORMÅL	2
2. RO	2
3. BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER	2
4. GARASJE/PARKERING	3
5. DYREHOLD	3
6. UTVENDIGE INSTALLASJONER	3
7. SØPPEL	3
8. FELLESAREALER.....	3
9. SIKKERHET	4
10. POSTKASSE OG SKILT VED PORTTELEFON	4
11. HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON.....	4
12. ARBEID PÅ ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP.....	4
13. LADING AV EL-BIL.....	5
14. VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET	5
15. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET	5
16. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.....	5
17. SKADER OG ERSTATNINGSANSVAR	5

1. FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Egenes Park til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Disse husordensreglene gjelder for alle boligseksjoner i eierseksjonssameiet. For næringsseksjonene med tilhørende uteareal gjelder bestemmelsene i vedtektene og eierseksjonsloven.

2. RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Rullebrett, sparkesykkel, ballspill osv bør unngås på alle utendørs treplantinger. Særlig på de terrassene som har beboelsesrom under. Da lyden her forplanter seg i byggets konstruksjon og skaper unødig mye støy for de som har beboelsesrom under disse. Siden bygget er et trebygg må det også vises hensyn når det gjelder særlig støyende adferd i de leilighetene som har boenheter under seg. Med særlig støyende adferd menes ikke normal beboelse og daglige rutiner, men forhold som virker plagende for med beboere.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 07:00 og 21:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

3. BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Unntak fra dette er uteområde for beboere på bakkeplan og eksklusivt uteareal for næringsseksjonene (barnehage). På bakkeplan er det eksklusiv bruksrett til terrasseområde som ligger på motsatt side av inngangspartiet for rekkehusene. Under særskilte forhold og etter søknad til styret kan beboere på bakkeplan også få mulighet til å disponere et gitt oppmålt areal på inngangssiden. Dette må stå i stil med resten av bygget og skal være utført så likt som mulig for alle beboere. Se også pkt 6. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Side 2

Vask og større reparasjoner av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Rekkverk skal ikke brukes til dette formål.

Det må ikke forekomme arbeid, risting av tepper eller annen aktivitet som medfører at beboere som bor i etasjene under kan få støv og eller gjenstander inn på sin balkong.

Den enkelte plikter å holde generell orden og renhold på egen balkong/terrasse/uteområde.

Før store gjenstander som f.eks. trampoliner tas i bruk skal det søkes styret om tillatelse til bruk.

Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill.

4. GARASJE/PARKERING

Garasjeanlegget eies og driftes av Egenes Parkering og Drift AS, alle seksjoner har mulighet til å kjøpe/leie faste parkeringsplasser.

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. All annen parkering skjer på merkede plasser mot avgift som betales i parkeringsautomaten.

5. DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

6. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, som eksempel kan nevnes markiser, utvendige persiener, innglassing, vind/solavskjerming, fargevalg, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Søknad skal sendes til styret og arbeid kan ikke igangsettes før styret har gitt tillatelse.

Ved bruk av blomsterurner/kasser er seksjonseier ansvarlig for skader som oppstår på underliggende membran og eller konstruksjon, treverk og lignende.

7. SØPPEL

Avfallsbeholderne er merket og alt avfall skal kildesorteres.

Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt.

8. FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodene skal aldri forlates ulåst.

Side 3

Utsmykking i korridorene, garderobeskap, en enkel skohylle og en stol kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Dette må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne eller besøkende i sameiet skal settes på anviste plasser.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene i kjelleren.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder, sneiper og snus må ikke kastes i fellesområdet.

Røyking eller grilling må unngås i nærheten av inntak til ventilasjonsanleggene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

9. SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Nye nøkler kan bestilles av den enkelte på hjemmesiden til Bate.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til sameiet eller garasje-anlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten eller hovedinngangsdører plikter man straks å melde dette til vakttelefonen.

10. POSTKASSE OG SKILT VED PORTTELEFON

Postkasser må merkes med navn på beboere og leilighetsnummer, og skal plasseres i feltet på postkassen som er beregnet for dette bruk. (skilt lages av styret)

11. HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside, se www.egenespark.no.

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på oppslagstavlene i oppgangene.

Informasjon fra styret sendes ut på mail og legges ut på hjemmesiden. Det er en derfor viktig at seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekt mailadresse.

12. ARBEID PÅ ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

13. LADING AV EL-BIL

Parkeringsanlegget er dimensjonert til å lade inntil 50 biler samtidig.

Ta kontakt med styret som besørger nødvendig bestilling og oppkobling til systemet.

14. VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

Eiganes park er bygd med et balansert ventilasjonsanlegg. Ved bytte av kjøkkenvifte må styret kontaktes for å gi råd om hvilke modeller som kan benyttes. Dette for å opprettholde byggets balanserte ventilasjon.

15. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røkdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Stavanger Brannvesen.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet.

Frakoble/deaktiverede detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det er hver seksjonseier sitt ansvar å påse at brannslukningsapparat er lett tilgjengelig i hver seksjon og at apparatet er operativt og godkjent.

Ved selvforstyrt alarmutløsning er seksjonseier selv ansvarlig for påløpte kostnader.

Det henvises til branninstruks som er opphengt på oppslagstavlene i hver trappeoppgang.

16. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan i ytterste konsekvens medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse basert på reglene i eierseksjonsloven. Dersom bruddet på reglene er foretatt av en leietaker, skal eier av seksjonen varsles. Styret kan i tilfelle pålegge eieren å avslutte leieforholdet.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

17. SKADER OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret og registreres på Bates hjemmesider. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Eierseksjonssameiet Egenes Park - Husordensregler

Stavanger 28.06.2018

Styret

Side 6



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1793
Es Egenes Park

Velkommen til årsmøte i Es Egenes Park

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Møterom i Barnehagen i kjelleren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra eier
8. Utbedring av fasade
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Egenes Park

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Ståle Johan Knutsen som møteleder.

Forslag til vedtak

Ståle Johan Knutsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteli ste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som protokollfører. Protokollvitner blir valgt i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maarja Risa fra OBOS foreslått. Protokollvitner blir valgt i årsmøtet.

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. 1793 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling

Kr. 100.000 for ordinært styrearbeid, kr. 50.000 for ekstraordinært arbeid i forbindelse med utbedring av nord-veggen - det ble gjennomført 43 fysiske møter.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

4 av 30

Sak 7

Sak fra eier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at årsmøtet for 2024 tar en grundig gjennomgang av alle utgifter og leverandører for å identifisere muligheter for å redusere sameiets kostnader. En åpen gjennomgang av utgiftene vil bidra til økt transparens og muliggjøre potensielle besparelser for sameiet.

Forslagets Formål:

1. Identifisere områder for kostnadsbesparelser.
2. Gjennomføre en åpen gjennomgang av alle utgifter og leverandører.
3. Utarbeide tiltak for å redusere utgiftene til sameiet.

Forslagets Implementering:

1. Oppnevne en arbeidsgruppe bestående av sameiets medlemmer, gjerne med kompetanse innen økonomi eller innkjøp, til å gjennomgå utgiftene og leverandørene. 2. Samle inn relevant dokumentasjon og informasjon om alle sameiets utgifter og nåværende leverandøravtaler.
3. Gjennomføre en grundig analyse for å identifisere mulige kostnadsbesparelser, for eksempel ved å sammenligne priser og betingelser med andre leverandører eller forhandle bedre avtaler med eksisterende leverandører.
4. Presentere funnene og forslag til tiltak på årsmøtet for diskusjon og godkjenning av sameiets medlemmer.

Forslagets Fordeler:

1. Økt transparens: Medlemmene vil få bedre innsikt i sameiets økonomi og utgifter. 2. Potensielle kostnadsbesparelser: Identifisere og implementere tiltak for å redusere sameiets utgifter.
3. Styrket fellesskap: Samarbeide og engasjere sameiets medlemmer i å finne løsninger for å forbedre sameiets økonomi. Vi oppfordrer alle sameiets medlemmer til å støtte dette forslaget for å sikre en sunn økonomisk drift av Sameiet Egenes Park.

Vennlig hilsen, Eli Nessa

Forslag til vedtak

Oppnevne en arbeidsgruppe bestående av sameiets medlemmer, gjerne med kompetanse innen økonomi eller innkjøp, til å gjennomgå utgiftene og leverandørene.

Vedlegg

- 2. Oversikt over priser og avtaler.pdf

5 av 30

Sak 8

Utbedring av fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Estimat for budsjett for skifte av kledning - maling.

Tre alternativer:

1. Sør fasade overflatebehandles og vaskes senest 2026, deretter hvert 5 år
Rekkehus, øst og vest gavl skifte kledning tidligst i 2028
2. Fasadene males og vaskes senest 2026, deretter hvert 5 år
- 3 Skifte kledning, tidligst i 2028

Forslag til vedtak

Styret oversender saken til årsmøtet som gjør vedtak.

Vedlegg

3. 1793 Egenes Park - Estimer ifb. Budsjett 16.02.2024.pdf
4. 1793 Økning i felleskostnader ved utbedring av fasade.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Siri Jakobsen
- Ståle Johan Knutsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Fredrik Terøy
- Hans Mikalsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dag Saatvedt
- Eli Nessa
- Pauline Veen

6 av 30

7 av 30

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Christiansen	Bretlandsgata 35
Styremedlem	Asle Aase	Bertha Bergs Gate 32 A
Styremedlem	Siri Jakobsen	Bretlandsgata 65
Styremedlem	Ståle Johan Knutsen	Bretlandsgata 57
Styremedlem	Liv Torunn Vika	Bretlandsgata 45
Varamedlem	Hans S Mikalsen	Bretlandsgata 63
Varamedlem	Carl Fredrik Sandvik Terøy	Bretlandsgata 35

Valgkomiteen

Dag Saatvedt	Bretlandsgata 41
Carl Fredrik Sandvik Terøy	Bretlandsgata 35

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post egenespark@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Egenes Park

Sameiet består av 58 seksjoner.

Es Egenes Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997586883, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 2219

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Egenes Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

- Det er gjennomført 9 styremøter i løpet av 2023.
 - I styremøte i januar ble det vedtatt å øke lån i DNB.
 - I styremøte i februar ble det besluttet å ha en gjennomgang av avtaler og sende disse ut på anbud.
- Større vedlikeholdsprosjekter
 - Det er gjennomført og avsluttet skifte av balkonger og panel på nordveggen.
 - Prosjektet er gjennomført i henhold til plan og budsjett.
- Endring i avtaler
 - Elektro avtale, brannalarm – el kontroll – termografering og el bil, er endret fra Rønning Elektro til Bryne Elektriske.
 - Ventilasjonsavtale er endret fra Ventifiks til GK Ventilasjon
 - Sprinkleravtale er endret fra Bravida til Firesafe
- Det har ikke vært noen uforutsette hendelser i løpet av året som har gått.
- Nye avtaler
 - Varmepumper – Sigmund Lothe AS
 - Sprinkleranlegg – Sigmund Lothe AS
 - Heis – ute på anbud februar/mars 2024
 - SD Anlegg – Energimesteren
- Det har ikke blitt sosiale sammenkomster eller dugnader i løpet av fjoråret.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
 - Det er ikke planlagt større vedlikehold inneværende år.
 - Hvis årsmøtet bestemmer at det ikke skal rehabiliteres/skiftes kledning på sør, øst og vest, blir det bestilt maling av disse veggene sommeren 2025. Deretter hvert 5 år fremover.
 - Blir resultatet fra årsmøtet at resten av fasaden skal rehabiliteres så vil dette arbeidet bli planlagt til sommer/høst 2028, med kun nødvendig vedlikehold av fasadene i mellomtiden.
 - Forslår utbedring takterrassene på nordsiden fortløpende, ut fra likviditet, og at det innhentes eget anbud på dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyr på lån.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 735 712.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Egenes Park.

Lån

Es Egenes Park har lån i DnB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Egenes Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Egenes Park som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1793 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. Mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK
ORG.NR. 997 586 883, KUNDENR. 1793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 791 868	3 475 978	3 815 000	3 861 000
Ladeinntekter EL-bil		16 000	13 079	60 000	60 000
Andre inntekter	3	51 598	219 803	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 859 466	3 708 860	3 875 000	3 921 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
Avskrivninger	13	-23 691	-14 112	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-10 750	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-105 575	-101 500	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-94 310	-143 651	-65 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-8 332 541	-1 353 608	-942 013	-989 500
Forsikringer		-241 450	-219 958	-236 205	-265 600
Kommunale avgifter	9	-128 063	-185 768	-266 100	-134 300
Energi/fyring		-817 851	-765 863	-525 000	-625 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 348	-323 346	-323 352	-322 354
Andre driftskostnader	10	-215 271	-207 924	-223 900	-231 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 404 825	-3 440 579	-2 810 670	-2 924 854
DRIFTSRESULTAT		-6 545 359	268 281	1 064 330	996 146
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		2 771 016	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-3 774 343	268 281	1 064 330	996 146
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	107 238	17 114	0	0
Finanskostnader	12	-391 242	-134 570	-167 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 003	-117 456	-167 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		-4 058 346	150 825	897 330	567 146
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-4 058 346	0		
Til annen egenkapital		0	150 825		



EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK
ORG.NR. 997 586 883, KUNDENR. 1793

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	110 228	76 444
SUM ANLEGGSMIDLER		110 228	76 444
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 468	12 669
Kundefordringer		0	4 194
Forskuddsbetalte kostnader		3 900	3 791
Andre kortsiktige fordringer	14	18 508	3 653
Driftskonto OBOS-banken		1 928 791	72 886
Sparekonto OBOS-banken		0	2 695 004
Innestående i andre banker		109	95
SUM OMLØPSMIDLER		1 966 776	2 792 292
SUM EIENDELER		2 077 003	2 868 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15/16/18	-5 717 183	-1 658 837
SUM EGENKAPITAL		-5 717 183	-1 658 837
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 563 123	3 820 629
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 563 123	3 820 629
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 852	61 430
Leverandørgjeld		1 179 394	593 653
Påløpte renter		4 818	1 067
Annen kortsiktig gjeld		0	50 793
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 231 064	706 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 077 003	2 868 736
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Stavanger, 06.03.2024			



Styret i Eierseksjonssameiet Egenes Park

Christian Christiansen

Asle Aase

Ståle Johan Knutsen

Liv Torunn Vika

Siri Jakobsen

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet mistligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	2 256 444
Lånekostnad I (adm)	589 726
Felleskostnader næring	417 576
Kabel-TV	316 865



Lånekostnad II (adm)	131 260
Brensel	73 855
Avregning el-bil	19 266
Ekstra kjellerbod	12 000
Internett	5 988
Regulering IN lån 2 (adm)	4 909
Regulering IN lån 1 (adm)	-34 771
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 793 118

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 791 868

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kommunale avgifter 2019, næring	50 000
Nøkler	1 500
Regnskapsjusteringer	98
SUM ANDRE INNTEKTER	51 598

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-69 616
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 625
Takst-gruppen AS	-15 069
SUM KONSULENTHONORAR	-94 310

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-413 228
Andre konsulenthonorar, Takst-Gruppen AS	-13 922
BK Bygg AS	-6 233 131
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 660 281

Drift/vedlikehold bygninger	-168 549
Drift/vedlikehold VVS	-349 566
Drift/vedlikehold elektro	-39 261
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-136 871
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-618 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 317
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 762
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 332 541

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 320
Avløpsavgift	-76 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 063

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-7 472
Lyspærer og sikringer	-969
Vakthold	-5 893
Renhold ved firmaer	-145 603
Snørydding	-6 125
Andre fremmede tjenester	-46 275
Andre kontorkostnader	20
Bank- og kortgebyr	-2 955
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 271

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	339
Andre renteinntekter	127
SUM FINANSINNTEKTER	107 238

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

DNB	-12 384
Renter og gebyr på lån i DNB	-240 367
Renter og gebyr på lån i DNB	-116 176
Renter på leverandørgjeld	-714
Andre rentekostnader	-21 600
SUM FINANSKOSTNADER	-391 242

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2023	57 475	
Avskrevet i år	-9 579	
		47 896
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	141 125	
Avskrevet tidligere	-64 681	
Avskrevet i år	-14 112	
		62 332
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		110 228
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 691

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto administrasjonlån	18 508	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 508	

NOTE 15:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-8 308 870	
Egenkapital fra IN tidligere år	0	
Egenkapital fra IN 2023	2 771 016	
Reduksjon EK fra IN	-179 329	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-5 717 183	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,10 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2022	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	479 371	
Nedbetalt i år	3 820 629	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		0

DNB		
Renter 31.12.23: 6,70%, løpetid 10 år		
Opprinnelig, 2023	-6 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	302 203	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	2 207 735	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 690 062

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

DNB		
Renter 31.12.23: 6,70%, løpetid 15 år		
Opprinnelig, 2023	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	63 658	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	563 281	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-2 873 061

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-6 563 123**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	01.01.2023	Endring	31.12.2023
Andel bolig	- 1 950 695	- 4 207 705	- 6 158 400
Andel næring	291 858	149 359	441 217
SUM EGENKAPITAL	- 1 658 837	- 4 058 346	- 5 717 183

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023
ES EGENES PARK

	NÆ1793	BO1793	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	423 564	3 368 304	3 791 868
LADEPUNKT	0	16 000	16 000
ANDRE INNEKTER	50 388	1 210	51 598
SUM DRIFTSINNEKTER	473 952	3 385 514	3 859 466
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-3 646	-10 454	-14 100
STYREHONORAR	-25 860	-74 140	-100 000
AVSKRIVNINGER	0	-23 691	-23 691
REVISJONSHONORAR	-2 230	-6 395	-8 625
FORR.FØRERHONORAR	-27 302	-78 273	-105 575
KONSULENTHONORAR	-12 784	-81 527	-94 310
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 516	-8 203 024	-8 332 541
FORSIKRINGER	-59 269	-182 181	-241 450
KOMMUNALE AVGIFTER	-33 117	-94 946	-128 063
ENERGI / FYRING	-18 279	-799 572	-817 851
KABEL- / TV-ANLEGG	-5 982	-317 366	-323 348
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 641	-204 630	-215 271
SUM DRIFTSKOSTNADER	-328 626	-10 076 199	-10 404 825
DRIFTSRESULTAT:	145 326	-6 690 684	-6 545 359
INNBET.ANDEL FELLESGJ.		2 771 016	2 771 016
FINANSINNEKTE/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	4 033	103 205	107 238
FINANSKOSTNADER	0	-391 242	-391 242
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 033	-288 036	-284 003
RESULTAT	149 359	-4 207 705	-4 058 346

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1428207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Utskiftning av balkonger	OBOS Prosjekt er ansatt som byggeleder og BK Entreprenør i prosjektet. Kontakt signert 12.05.2022

Innhenet tilbud på ventilasjon, sprinkler, brannalarm og el kontroll i mars 2023	Før	Etter	Avtale med
Ventilasjon	41 274	30 223	GK Ventilasjon
Sprinkler	21 094	8 750	Sigmund Lothe AS
Brannalarm inkl. nøddlys	17 101	15 719	Bryne Elektriske
El kontroll	17 188	7 719	Bryne Elektriske
Termografering	16 875	4 156	Bryne Elektriske
Ladeanlegg	9 375	0	Bryne Elektriske, inkl. i el kontroll
Vaktmester	114 000	114 000	Kolnes Vaktmesterservice
Varmepumper	20 000	17 500	Sigmund Lothe AS
SD anlegg	15 625	12 500	Energimesteren AS
Brann og sikkerhetsstyr	1 625	1 625	Presto BSS
Pumper	13 578	13 578	Xylem
Heis	67 308	58 725	TK Elevator
Port	2 500	2 500	Hørmann Norge AS
Avarm Security	43 492	43 492	Avarm Security
Vask	98 400	98 400	Cleanup
GSM Telefoner heiser	3 900	3 900	Addsecure
OBOS Nøkkel	10 176	10 176	OBOS Eiendomsforvaltning
Heiskontroll	33 780	20 565	Heiskontrollen
	547 291	463 527	Spart etter anbud

Vedlegg 2

24.av 30

Oversikt over priser og avtaler.pdf

Egenes Park- Estimerer ifb. budsjett 16.02.24

Estimert brutto m2 fasade

Blokk

Sør fasader 1600m2
Vest gavl 180m2
Øst gavl 180m2

Sum estimert 1960 m2

Rekkehus

Estimat inkluderer kledning inn under blokk/inngang 1 etg.

Sum estimert 1400 m2

Sum estimert mengder 3360 m2

Det presiseres at mengdeberegningen er ment som veiledende ifb. budsjett. Forhold og mengder må kontrolleres på plassen.

Barnehagen sine fasader er ikke medtatt i oppsettet.

Estimert budsjett ifb. fasade rehabilitering / bytte panel

Ved bytting av panel, tilsvarende nord-fasade, så foreslås det å budsjetteres med kr. 2 500 – 3 000 inkl. mva. pr m2. Estimatet hensyntar entreprenør og byggeleder kostnader, og er basert på 2023 priser.

Blokk

Sør fasader 1600m2 – Estimert kostnad kr. 4 000 000 – 4 800 000
Vest gavl 180m2 – Estimert kostnad kr. 450 000 – 540 000
Øst gavl 180m2 – Estimert kostnad kr. 450 000 – 540 000

Sum estimert kostnad blokk kr. 4 900 000 – 5 880 000 inkl. mva.

Rekkehus

Beregnet 1400m2

Sum estimert kostnad rekkehus kr. 3 500 000 – 4 200 000 inkl. mva.

Totalt estimat kr. 8 400 000 – 10 080 000 inkl. mva.

NB. I budsjettering bør det beregnes ekstra ifb. uforutsett og byggherre bestillinger

Sørfasaden er kompleks, og innehar bla. Betydelig mengder glassrekkeverk. I estimatet er det beregnet å beholde eksisterende rekkeverk.

Vedlegg 3

25 av 30 1793 Egenes Park - Estimerer ifb. Budsjett 16.02.2024.pdf

BESKYTTET

Estimat bør budsetteres med en årlig prisjustering på anslagsvis 3-4% pr år.

Det tas forbehold om at oppgitte priser og mengder er ment som veiledende ifb. budsjett. Forhold må kontrolleres på plassen og oppgitte priser kan avvike.

Estimert budsjett ifb. overflatebehandling av fasade

Dersom panel ikke byttes, anbefales det å overflatebehandle panel innen 2026. Forventet vedlikeholds intervall for overflatebehandling vil være ca. hvert 5 år. Hyppighet vil dog variere utfra værpåkjønning, himmelretning, og eksisterende slitasje.

Estimat for overflatebehandling inkluderer vask, 2 strøk beis og stillas, samt byggeledelse utgjør

kr. 2 200 000 inkl. mva. for fasader nevnt ovenstående

Estimatet er ca. fordelt følgende:

Sør fasader estimert kostnad kr. 1 050 000

Vest gavl estimert kostnad kr. 120 000

Øst gavl estimert kostnad kr. 120 000

Rekkehus estimert kostnad kr. 900 000

Det presiseres at det er registrert betydelig antall løpemeter med dårlig kledning som bør byttes på nevnte fasader, særskilt på rekkehusene. Dette er ikke hensyntatt i overflatebehandling estimatet.

Uforpliktende grovt estimat, så bør det budsetteres en plass mellom kr. 50 – 100 000 per år kun i løpende mindre utbedring ifb. bytting av enkelte bord.

Overflatebehandling av vinduer er ikke medtatt i estimatet. Budsjettpris pr vindu/dør ligger i snitt på kr. 1 200 inkl. mva.

Notat utarbeidet av OBOS Prosjekt AS v/Morten Håvarstein, 16.02.24

Forutsetninger, rente lik dagens	6,95 %		
Kvadratmeter bolig	4770		
Alternativ 1			
Sør fasade overflatebehandles og vaskes senest 2026	Lån	Lånekost pr. m2, nedbetaling over 5 år	
	1 050 000		4,37
Deretter hvert 5 år		Kvm	+ pr. mnd
		38	166
		54	236
		58	253
		71	310
		72	315
		100	437
		102	446
		108	472
		110	480
Rekkehus, øst og vest gavl skifte kledning tidligst i 2028			
	Lån	Lånekost pr. m2, nedbetaling over 15 år	
	5 280 000		9,96
		Kvm	+ pr. mnd
		38	379
		54	538
		58	578
		71	707
		72	717
		100	996
		102	1 016
		108	1 076
		110	1 096

Alternativ 2			
Overflatebehandle panel	Lån	Lånekost pr. m2, nedbetaling over 5 år	
Fasadene males og vaskes senest 2026	2 200 000		9,14
Deretter hvert 5 år		Kvm	+ pr. mnd
		38	347
		54	493
		58	530
		71	649
		72	658
		100	914
		102	932
		108	987
		110	1 005

Alternativ 3	Lån	Lånekost pr. m2, nedbetaling over 15 år
Skifte kledning tidligst i 2028	10 080 000	18,95
	Kvm	+ pr. mnd
	38	720
	54	1023
	58	1099
	71	1 345
	72	1 364
	100	1 895
	102	1 933
	108	2 047
	110	2 084

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 1793 Selskapsnavn: Es Egenes Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

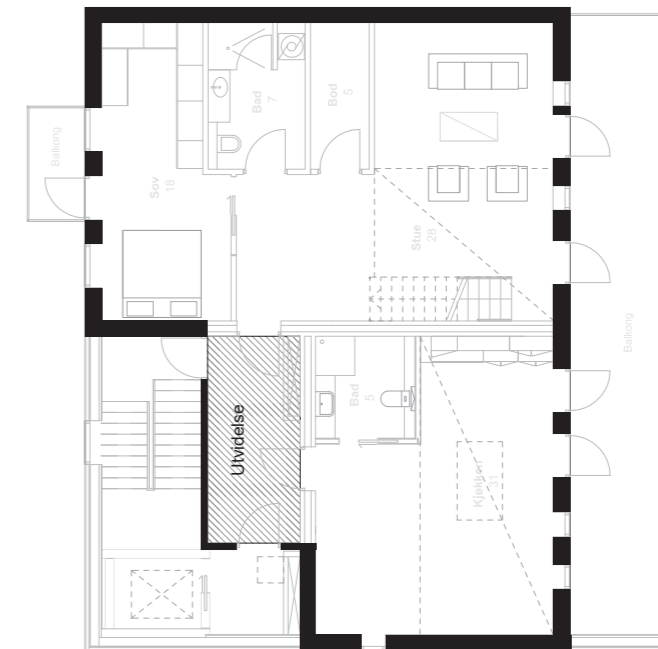
Fullmektigens navn: _____



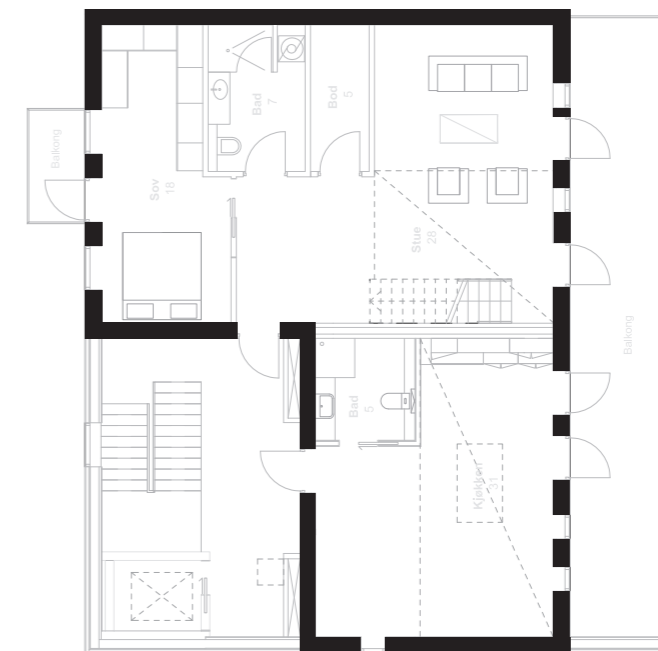
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

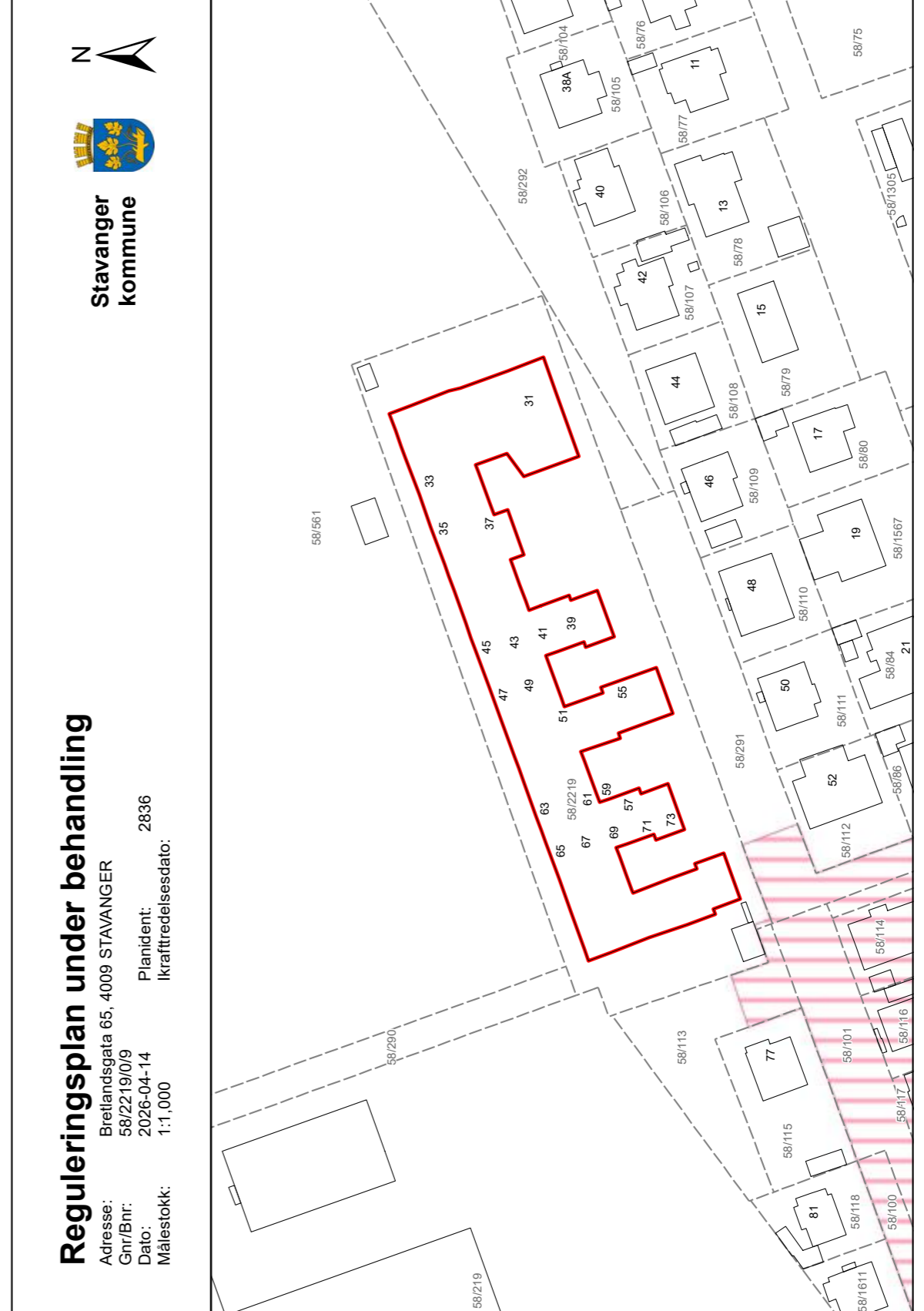
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



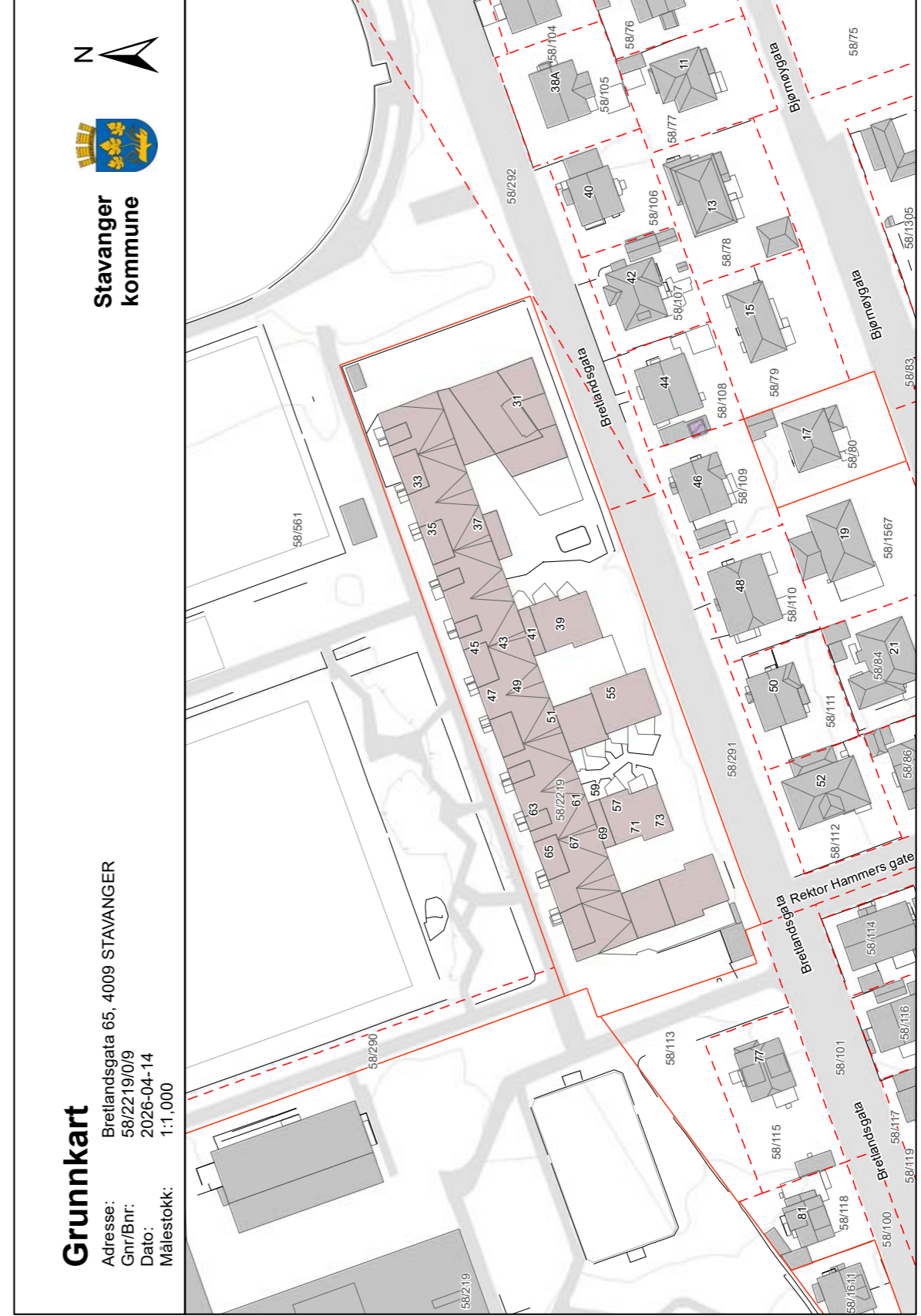
Ny situasjon



Eksisterende situasjon







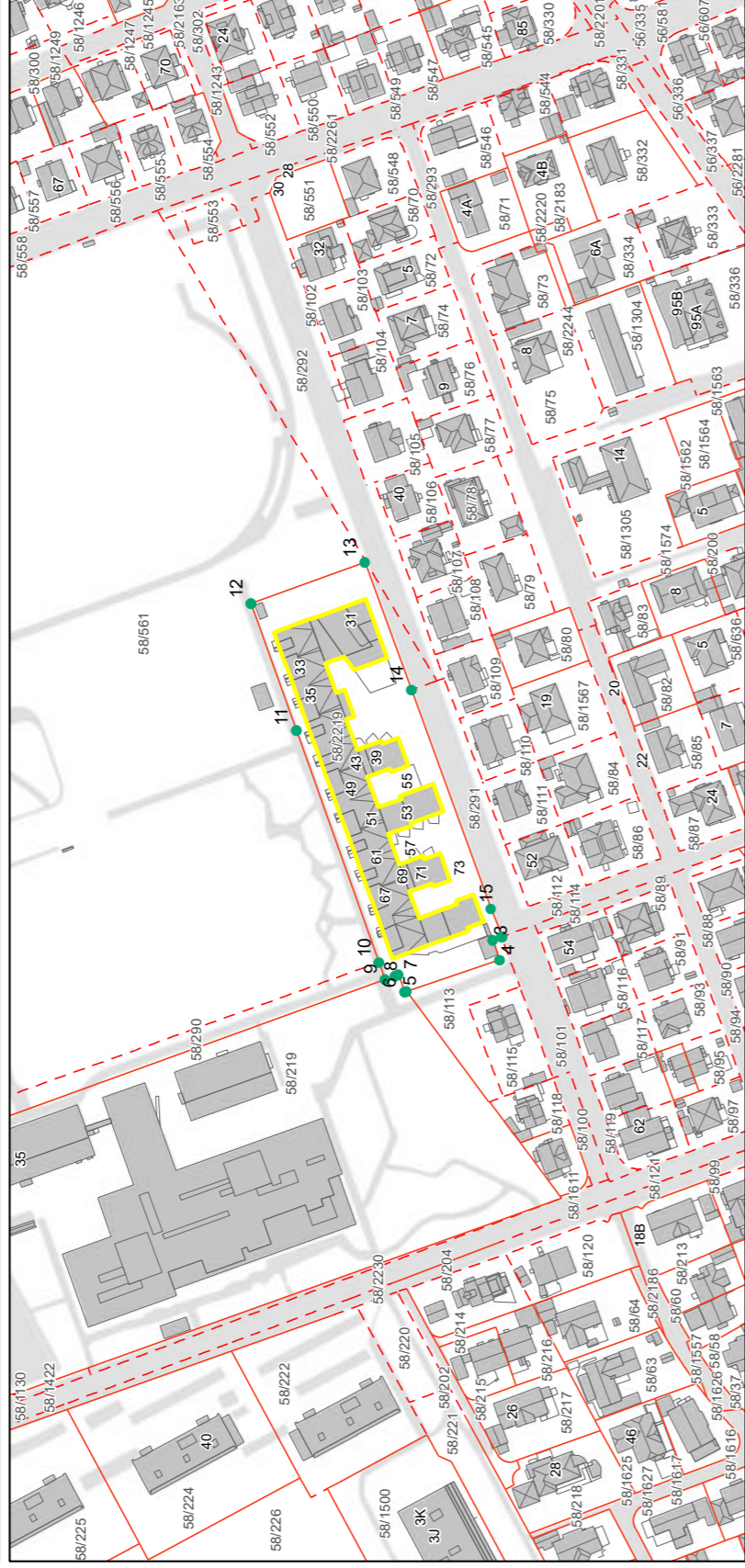
Eiendomskart med grenser

Adresse: Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 58/2219/0/9
 Dato: 2026-04-14
 Målestokk: 1:2.000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 14.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm): 6361.0
 Arealmerkestat: EUREF59 UTM Sone 32
 Koordinatsystem:

Grensepunkt/Grenseinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540638.70252	310766.811664	Ikke spesifisert	0.34	Umerket		Terengmålt	13	0
2	6540638.02211	310766.682719	Ikke spesifisert	3.27	Umerket		Terengmålt	13	0
3	6540642.08355	310764.56546	Ikke spesifisert	7.44	Umerket		Terengmålt	13	0
4	6540639.60121	310757.582259	Ikke spesifisert	34.89	Umerket		Terengmålt	13	0
5	6540672.55054	310746.448221	Ikke spesifisert	0.72	Umerket		Terengmålt	13	0
6	6540673.23035	310746.217073	Ikke spesifisert	6.54	Umerket		Terengmålt	13	0
7	6540675.46501	310752.242342	Ikke spesifisert	1.2	Umerket		Terengmålt	13	0
8	6540676.58901	310751.930549	Ikke spesifisert	3.75	Umerket		Terengmålt	13	0
9	6540680.10816	310750.661664	Ikke spesifisert	6.48	Umerket		Terengmålt	13	0
10	6540682.27876	310756.742265	Ikke spesifisert	87.24	Umerket		Terengmålt	13	0
11	6540711.48579	310838.661114	Ikke spesifisert	47.84	Umerket		Terengmålt	13	0
12	6540727.50465	310863.582078	Ikke spesifisert	42.87	Umerket		Terengmålt	13	0
13	6540687.3403	310898.79378	Ikke spesifisert	48.21	Umerket		Terengmålt	13	0
14	6540670.75493	310853.069408	Ikke spesifisert	82.47	Umerket		Terengmålt	13	0
15	6540642.84782	310775.805967	Ikke spesifisert	10.78	Umerket		Terengmålt	13	0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

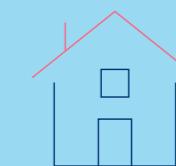
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bretlandsgata 65, 4009 STAVANGER. Gnr. 58, bnr. 2219, snr. 9 i Es Egenes Park, oppdragsnr.: 1230260142
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

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: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kay Stian Espeland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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