

PROAKTIV



OSCARS GATE 10B





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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VESTRE PLATÅ

Urban leilighet med 2 soverom | Parkering i lukket anlegg | Gangavstand til sentrum.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Oscars gate 10B, 4008
STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 56, bnr. 771, snr. 8 i
Sameiet Kannik Boligpark

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 102.570,-

Andel fellesgjeld: 43.632,-

Totalpris: 3.636.202,-

Kommunale avgifter: 7.250,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1994

Rom/soverom: 3/2

BRA: 64 m²

BRA-i: 57 m²

BRA-e: 7 m²

TBA: 15 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i lukket
anlegg.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.000,-

Felleskostnader inkl.: Herav:
Internett: 299,-
Felleskostnader 2 701,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	22	24	30
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
89	91		
Budskjema	Skilleside		

«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 nye 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!



VESTRE PLATÅ

Kommune: Stavanger / Område: Stavanger - Sentrum/Vestre platå

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

Beliggenhet

Boligen ligger svært sentralt på Vestre Platå, bare få minutters gange fra Stavanger sentrum og alt byen har å tilby av butikker, restauranter, utesteder og opplevelser. I nærområdet finner du koselige kafeer, bydelsbistroer og utesteder som Lervig Local, i tillegg til butikker som Matmagasinet og Kanelsnurren. For dagligvarehandelen ligger Meny, Rema 1000 og Coop Kannik innen gangavstand, sammen med Apotek, Herbarium Vinmonopol og Sats treningssenter.

Området byr på flotte rekreasjons- og turområder ved Stokkavannet og Mosvannet, perfekt for morgen- eller kveldsturer. Vakre Ledaalsparken og Bjergstedparken ligger også i kort gåavstand, og du kan rusle gjennom sjarmerende Gamle Stavanger like ved.

Kulturelt har beliggenheten mye å by på. Stavanger Konserthus,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Kannik Totalt 10 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 🚶 0.5 km
✈️	Stavanger Sola	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Kannik PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Coop Prix Våland	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

📖 Herbarium	11 min 🚶
📺 Vitusapotek Løven - Stavanger	6 min 🚶

SPORT

⚽ Kiellandsmyra kunstgress Ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Storhaug skole Aktivitetshall	13 min 🚶 1.1 km
🏊 EVO Kannik	3 min 🚶
🏊 SATS Herbarium	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Kannik	3 min 🚶
🚗 St. Olavs gate	5 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



byens kulturelle storstue, ligger kun få minutters gange unna, og i nærheten finner du også Folken.

Kollektivtransport er lett tilgjengelig, med både buss og tog nær Breiavannet og Jernbanestasjonen. Her bor du med alt Stavanger sentrum har å tilby av shopping, matopplevelser, kultur og fritid rett utenfor døren.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



informasjon om nærområdet. Kan du skrive denne bedre og litt lettere å lese

Bebyggelse

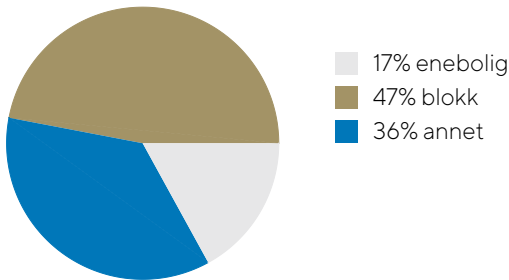
Hovedskalig blokker, eneboliger, offentlig bebyggelse og rekkehus.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	12 min 1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	10 min 0.8 km

BARNEHAGER

Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.6 km
Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min 0.8 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL OSCARS GATE 10B

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

BYGGEMÅTE

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Valmet saltak med tekking.
En selveier leilighet i bygg oppført i 1994. Inne er overflater stort sett fra byggeår, har bruksslitasjer/parkett som utbedres etter beov.
Vurderte bygningsdeler ute med normalt vedlikehold, ett vindu og terrassedør som vedlikeholdes etter behov.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Sluk,
membran og tettesjikt

- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 1 etg(102) > Stue/kjøkken > Overflater og
innredning
- Kjøkken > 1 etg(102) > Stue/kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 29.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i lukket anlegg.



VELKOMMEN INN!

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

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 57 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- Totalt BRA: 64 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt: 57 m²
- BRA-i: 57 m²

Bod i underetasje på ca 7 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e. Iflg eier disponerer denne leiligheten terrasse på ca 15 m² som er innenfor blomsterkasser, dette areal er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Oscars gate 10B - en kjekk leilighet med sentral beliggenhet og gangavstand til Stavanger sentrum.

Leiligheten har en romslig stue med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fleksible møbleringsmuligheter. Her er det enkelt å innrede etter egne behov og smak.

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, med naturlig plassering for spisebord like ved. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater.

Boligen byr på to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er funksjonelt innredet med servant, dusjhjørne og toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette en kjekk og lettstelt leilighet med sentral beliggenhet og gode romløsninger.

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter ORANSJE

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

Strømstøtteordning



Leiligheten er tilknyttet Norgespris for strøm.

Innhold

1 etg: Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod
Underetasjen: Bod



STUE

Leiligheten har en romslig stue med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fleksible møbleringsmuligheter. Her er det enkelt å innrede etter egne behov og smak.



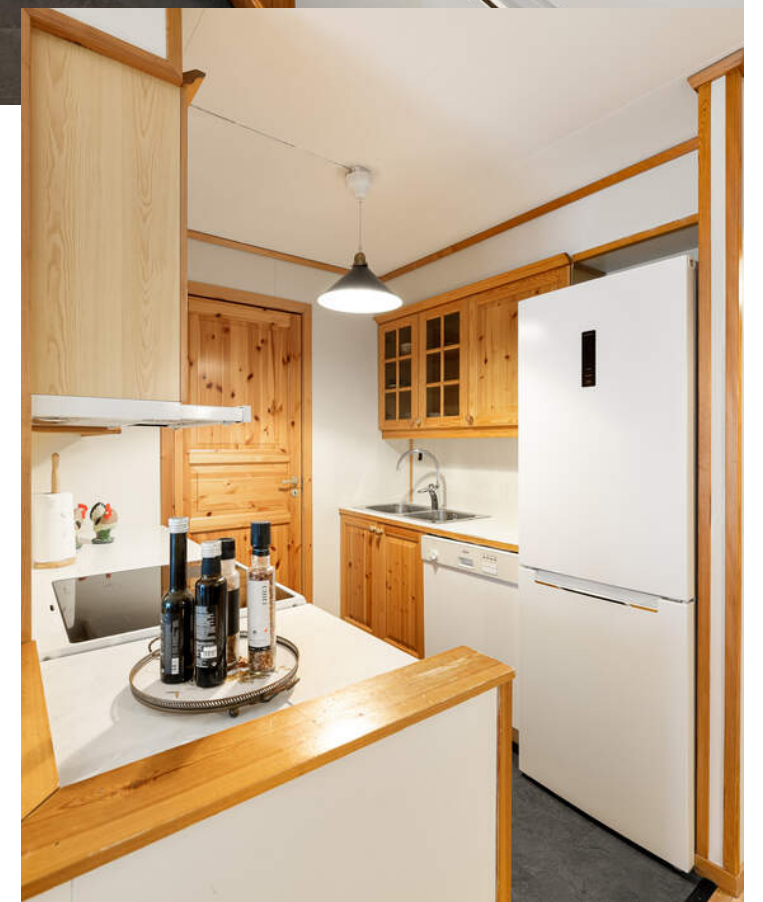


KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, med naturlig plassering for spisebord like ved.



KJØKKENET ER PRAKTISK
UTFORMET MED GODE
ARBEIDSFLATER.





BAD

Badet er funksjonelt innredet med servant, dusjhjørne og toalett, samt opplegg for vaskemaskin.





SOVEROM

Boligen byr på to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning



DET ANDRE SOVEROMMET

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Eiet tomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Kannik Boligpark, Orgnr: 914287138

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et resultat på kr. 86 000,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr.- 1 287 314,- pr. 31.12.2024.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Forretningsfører

OBOS

Forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer: 6539661

Protector Profinans
polisnummer: 3682120-1.2

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 830 944 per 31.12.24 14:58
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 323 777 per 31.12.24 14:58

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 000,-

Felleskostnader inkluderer: herav:
Internett: 299,-
Felleskostnader 2 701,-

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 29.01.26 kr 43 632,-
Andel fellesformue kr. 12 905,-

Lånevilkår

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208210130
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 396 248,00
Innfrielsesdato: 30.10.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208210130
Restsaldo: 43 631,69
Kapitalkostnader: 515,24

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 7 250 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.03.94.

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

Utleie

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Kjerneinformasjon

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

Nytt tolaett ble installert i august 2025.

Sameiet har tilrettelagt for elbil lading.

Leiligheten har i hele selgers tid vært utleid. Selgeren har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1980/15931-1/102 Bestemmelse om bebyggelse 04.11.1980
WESSELSGT. 9 (RETTIGHETSHAVER)
Overført fra: 1103-56/771
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/5071-1/102 Best. om adkomstrett 18.03.1994
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:1073
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eindommer:

1981/3762-1/102 Bestemmelse om bebyggelse 13.03.1981
Overført fra: 1103-56/771
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:1
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:2
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:3
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:4
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:5
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:6
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:7
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:8
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:9
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:10

rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:11
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:12
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:13
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:14
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:15
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:16
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:17
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:18
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:19
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:20
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:21
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:22
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:23
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:24
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:25
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:26
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:27
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:28
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:29
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:30
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:31
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:56 Bnr:771 Snr:32
Overført fra: 1103-56/771
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplaner:
Id 129K
Navn Stavanger sentrum
Plantype 21 - Kommunedelplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser 129K.pdf
Delarealer
Areal 7.5 kvm
Bestemmelseomrnavn E1c
Kpbestemmelsehjemmael 1 - Krav om reguleringsplan
Areal 1247.83 kvm
Hensynsonenavn H570_
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 1247.83 kvm
Omrnavn
Kparealformal Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 1247.83 kvm
Hensynsonenavn H570_16
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 1247.83 kvm

Omrnavn KBA11
Kparealformal Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Reguleringsplaner:
Id 2025
Navn Vestre platå
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06/20/2005 00:00:00
Bestemmelser Retningslinjer for Trehusbyen.pdf,2025
bestemmelser vedtatt 04.06.2025.pdf
Delarealer
Areal 1247.81 kvm
Feltnavn L
Regform 912 - Bolig/Kontor
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken:
Id 2192
Navn Ryfast alternativ D3 Lillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser 2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf
Delarealer
Areal 812.33 kvm
Bestemmelseomrnavn #2
Rpbestemmelsehjemmael 1 - Utforming
Areal 812.33 kvm
Hensynsonenavn H130_1
Rpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal 812.33 kvm
Feltnavn o_VT
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Eiendommens betegnelse

Gnr. 56 Bnr. 771 Snr. 8 i Stavanger kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 490 000,- (Prisantydning)
43 632,- (Andel av fellesgjeld)

3 533 632,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
88 320,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 533 632,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

102 570,- (Omkostninger totalt)

3 636 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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 tillegg sforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvern policy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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/.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Jan Hageseter

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, oppgjørshonorar kr. 8.900,-, visninger kr. 2000,- , overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.
Informasjon om meglerforetaket
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org.nr. 813 285 312
Ansvarlig megler: Ordin Fikstvedt

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
2.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Oscars gate 10B, 4008 STAVANGER

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oscars gate 10B	Oscars gate 10B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

I august 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hageseter, Jan

Forbehold

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

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.



1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58512640

OSCARS GATE 10B

Egenerklæringsskjema

Name

Hageseter, Jan

Date

2026-02-04

Identification

 bankID Hageseter, Jan



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

PROAKTIV.NO



Tilstandsrapport

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 56, bnr. 771, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 30.01.2026 Oppdragsnr.: 20137-2528 Referansenummer: AC2552
Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Hageseter, Jan 04/02-2026 BANKID
17:36:59

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Valmet saltak med tekking.

En selveier leilighet i bygg oppført i 1994. Inne er overflater stort sett fra byggeår, har bruksslitasjer/parkett som utbedres etter beov. Vurderte bygningsdeler ute med normalt vedlikehold, ett vindu og terrassedør som vedlikeholdes etter behov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer i tre. Malt terrassedør i tre fra stue. Hovedytterdør i finér fra byggeår. Denne er funnet i orden og har god funksjon.

Terrasse/platte fra stue med steinheller, overflater er funnet i orden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, systemplater på vegger og malte takplater. Etasjeskiller i betong. Heltre, furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte vegger og takplater. Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.

Våtromstapet på vegger, takplater. Vinylbelegg på gulv med oppbrett. Vinylbelegg på gulv som er tilsluttet sluk med klemring.

Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Mekanisk avtrekk.

Hulltatt/fuksøkt i benkeskap på kjøkken mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med furufronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast fra byggeår. Mekanisk ventilasjonsanlegg, motor plassert i tak på bod.

Ca 120 liters varmtvannsbereder. Automatsikringer, el skap i entre/gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva leiligheten er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

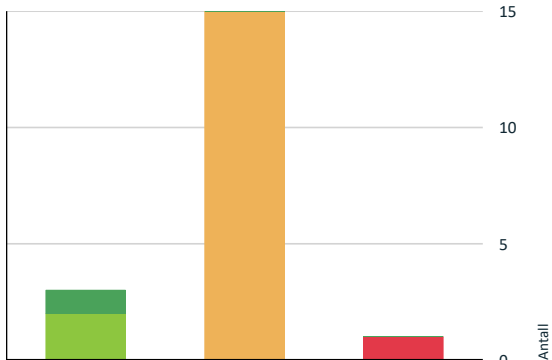
Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

2 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører

Oppdragsnr.: 20137-2528

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 6 av 18

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 1 etg(102) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1 etg(102) > Stue/kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1994

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier leilighet.

Standard

Normalt

Vedlikehold

Normalt/etterslep

UTVENDIG

2 TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte vinduer i tre fra byggeår, produsert i 1993. Værutsatte av disse med værslitasjer/oppspricking ute på belistning/karm eller klemlist for glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Oppspricking på enkelte vinduer.

2 TG 2 Dører

Malt terrassedør i tre fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt terrassedør i tre fra byggeår, er magert behandlet ute på brystning og har oppspricking, håndtak på utside uten funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør vedlikeholdes og det byttes håndtak etter behov.



Værslitt/oppspricking på brystning terrassedør.

1 TG 1 Hoveddør

Hovedytterdør i finér fra byggeår. Denne er funnet i orden og har god funksjon.



Hovedytterdør i finér.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platte fra stue med steinheller, overflater er funnet i orden.

Oppdragsnr.: 20137-2528

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 7 av 18

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Terrasse/platte.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett på gulv, systemplater på vegger og malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett på gulv, systemplater på vegger og malte takplater, overflater fra byggeår som har en del bruksslitasjer og merker. Sprikk mellom parkettbord. Ved fjerning av tepper/bilder må det påregnes fargeforskjeller/falming.

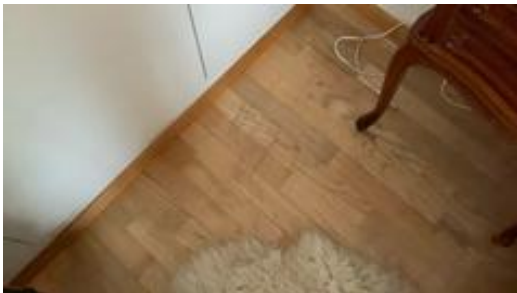
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater pusses opp/utbedres etter behov.



Slitt parkett.



Merker/skraper i parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskille i betong, det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.

TG 2 Innvendige dører

Heltre, furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heltre, lakkerte furu fyllingsdører fra byggeår, enkelte bruksslitasjer/merker på overflater, spesielt ifm håndtak, dør til det ene soverommet med en større sprikk i fylling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp/utbedres etter behov.



Sprikk i fylling.

VÅTROM

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte vegger og takplater. Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger, takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapet på vegger, takplater fra byggeår. Det er borret hull i vegg i dusjens fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borret hull i vegg i dusj må forsvarlig forsegles.



Borret hull i vegg over dusjstang.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, gulvet er ikke etablert med fall, laveste punktet på gulv er ved dør. Det er flere brennmerker etter varmekabler i belegget, tepper ol på gulvet bør unngås. Skrape/sår i gulvbelegget ved dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Ikke ha tepper på gulv.



Merker etter varmekabler.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på gulv som er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg på gulv fra byggeår som er tilsluttet sluk med klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Sluk i dusj.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Fuktskader/lakkavflassing på dører seksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med avvik/skader kan utbedres/byttes.

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Lakkavflassing på dør.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fra byggeår, er testet og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i benkeskap på kjøkken mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG(102) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med furufronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med furufronter/dører med fyllinger. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold. Bruksslitasjer/mindre skader på overflater/dører eller fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning/overflater med avvik kan utbedres etter behov.



Kjøkkeninnredning.



Bruksmerker/mindre skader og hakk i overflater.

1 ETG(102) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Oppdragsnr.: 20137-2528

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 10 av 18

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg, motor plassert i tak på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. Avvik på grunnlag av alder anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Motor for ventilasjonsanlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer, el skap i entre/gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Oppdragsnr.: 20137-2528

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 11 av 18

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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.
1993 Byggeår.
- 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?
Nei
- 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 Iflg eier.
- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at dette er ett eldre anlegg, anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.



Brannslukker skal ha neste kontroll 2027

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

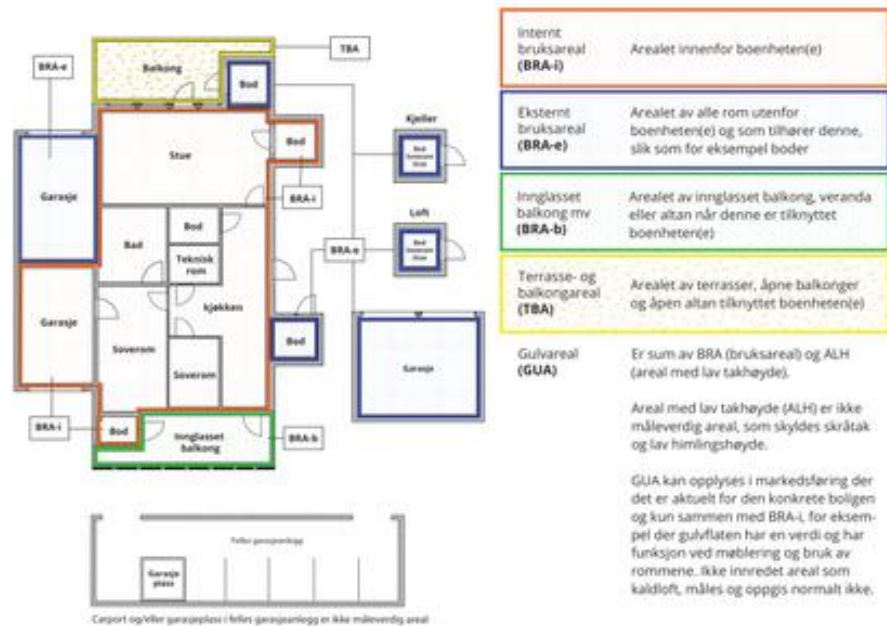
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg(102)	57			57	15
Underetasje		7		7	
SUM	57	7			15
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg(102)	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Bod i underetasje på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Iflg eier disponerer denne leiligheten terrasse på ca 15 m2 som er innenfor blomsterkasser, dette areal er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva leiligheten er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Jan Hageseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	771		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Oscars gate 10 B							
Hjemmelshaver							
Hageseter Jan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Kannik i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Wessels gate til Oscars gate.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	29.01.2026	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	30.01.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oscars gate 10 B, 4008 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 771
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AC2552>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20137-2528

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 18 av 18



Energiattest



Adresse Oscars gate 10B, 4008 STAVANGER	
Dato for energimerking 30.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-253113
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4746864
Gårdsnummer 56	Bruksnummer 771
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0102



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 1994	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
242,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
206,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 795 kWh



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1786
SAMEIET KANNIK BOLIGPARK

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KANNIK BOLIGPARK

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1786>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KANNIK BOLIGPARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder Per Hadland er møte leder

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Per Hadland foreslått. Som protokollvitner ble Kristin Tøkje og Lars Bjelland Skau foreslått.

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 at driftsunderskuddet bokføres som negativ egenkapital.

Styrets innstilling

Negativt årsresultat skyldes låneopptak for finansiering av vedlikeholdsprosjekt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at driftsunderskuddet bokføres som negativ egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1786 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 1786 Sameiet Kannik Boligpark.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Tøkje
- Lars Bjelland Skau

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Per-Audun Hadland Erling Skjalgssonsgate 24

Styremedlem Jakob Chowaniec Kannikgata 26 A

Styremedlem Sverre Dahle Strandflåtveien 25

Styremedlem Trond Marvik Vistemyrå 12

Varamedlem Kristin Tøkje Hareveien 19, 4070 Randaberg

Varamedlem Lars Bjelland Skau Oscars Gate 12 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 48383632, og e-post sameietkannik@styrerommet.no. Se også Sameiet Kannik Boligparks <https://vibbo.no/kannik-boligpark> for ytterligere

informasjon. Her kan du også komme i kontakt med styret.

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 Sameiet Kannik Boligpark

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Kannik Boligpark er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914287138, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

56 / 771

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

Sameiet Kannik Boligpark har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har siden siste årsmøte (juni 2024) avholdt 6 styremøter.

Mye av styrets arbeid har handlet om vedlikehold. Bygningene er fra 1994 og

vedlikeholdsbehovet er økende. Styret valgte derfor å øke månedlige fellesutgifter til kr

3000 fra 1 januar 2024. Dette vil sette oss i stand til å direkte betale for mindre

vedlikeholdsuppgaver, samt å betjene låneopptak for større prosjekter.

Fortløpende økonomisk kontroll er en viktig del av styrets arbeid og vi har til enhver tid oppdaterte kvartals prognoser.

Høstens vedlikeholdsprosjekt var lovpålagt internkontroll av elektrisk anlegg i fellesområder. Dette ble utført uten at alvorlige feil ble avdekket. Nødvendige utbedringer ble gjort etter kontrollen og en del lysarmatur ble skiftet. Kostnad ca. kr 106 000,-

Vi har også skiftet ut ytterligere to takvinduer i Oscarsgate 12, i tillegg til de 10 som ble fornyet året før. Kostnad ca kr 75 000,-

Neste vedlikeholdsprosjekt vil være vask og maling av utvendige mur-overflater inkludert gavlvegg på Oscarsgate 10.

Deretter skal vi ta vedlikehold på leilighetenes ventilasjonsanlegg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Negativt årsresultat skyldes låneopptak for finansiering av vedlikeholdsprosjekt.

Låneopptak ble inntektsført i budsjett for 2024, men ikke i regnskap.

Resultat

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

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1227829 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 205767

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025.

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i

2024.

Forsikring

Styret besluttet i møte 21 august 2024 å skifte forsikringsselskap. Avtalen med Gjensidige er avsluttet og nytt forsikringsselskap er Profinans. Årlig premie besparelse første år er ca kr 17000,-

Lån

Sameiet Kannik Boligpark har lån OBOS bank.

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

Budsjettet er basert på økning av månedlige felleskostnader fra kr 2750 til kr 3000 fra

1 januar 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KANNIK BOLIGPARK ORG.NR. 914 287 138, KUNDENR. 1786					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 056 000	960 000	1 056 000	1 152 000
Ladeinntekter EL-bil		10 159	18 407	15 000	10 000
Andre inntekter	3	702	2 600	1 500 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 066 861	981 007	2 571 000	1 162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 750	-7 750	-8 000
Forretningsførerhonorar		-56 350	-53 588	-56 800	-60 000
Konsulenthonorar	7	-4 319	-204 937	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 740 391	-372 475	-1 662 000	-400 000
Forsikringer		-139 076	-136 068	-150 000	-124 000
Energi/fyring		-52 509	-57 085	-73 500	-74 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 816	-114 816	-114 816	-119 000
Andre driftskostnader	9	-128 234	-110 319	-101 580	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 294 790	-1 108 383	-2 227 791	-979 000
DRIFTSRESULTAT		-1 227 929	-127 376	343 209	183 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 934	16 709	0	15 000
Finanskostnader	11	-108 725	-7 710	-151 657	-112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 791	8 999	-151 657	-97 000
ÅRSRESULTAT		-1 313 720	-118 377	191 552	86 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-26 406	-118 377		
Udekket tap		-1 287 314	0		

SAMEIET KANNIK BOLIGPARK ORG.NR. 914 287 138, KUNDENR. 1786			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68	2 628
Forskuddsbetalte kostnader		32 578	36 562
Andre kortsiktige fordringer		0	9 699
Driftskonto OBOS-banken		35 689	133 363
Sparekonto OBOS-banken		170 078	12 978
SUM OMLØPSMIDLER		238 413	195 229
SUM EIENDELER		238 413	195 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	26 406
Udekket tap	12	-1 287 314	0
SUM EGENKAPITAL		-1 287 314	26 406
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 489 254	75 477
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 489 254	75 477
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 570	5 500
Leverandørgjeld		21 284	83 124
Påløpte renter		619	547
Påløpte avdrag		0	4 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 473	93 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		238 413	195 229
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Stavanger, __.__.2025 Styret i Sameiet Kannik Boligpark			
Per-audun Hadland	Jakob Chowaniec	Sverre Dahle	
Trond Marvik			

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	941 184
Kabel-TV	114 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 056 000

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	702
SUM ANDRE INNETEKTER	702

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 319
SUM KONSULENTHONORAR	-4 319

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 559 379
Drift/vedlikehold elektro	-106 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 740 391

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-90 274
Vakthold	-6 830
Snørydding	-24 168
Andre fremmede tjenester	-579
Telefon, annet	-3 588
Bank- og kortgebyr	-2 795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 234

NOTE: 10

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 500
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	236
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 668
SUM FINANSINNETEKTER	22 934

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 725
SUM FINANSKOSTNADER	-108 725

NOTE: 12

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 verdøkninger 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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020

-354 000

Nedbetalt tidligere

278 523

Nedbetalt i år

52 435

-23 042

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

33 788

-1 466 212

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 489 254



Til årsmøtet i Sameiet Kannik Boligpark

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kannik Boligpark som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 1786 Selskapsnavn: SAMEIET KANNIK BOLIGPARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder [Navn] er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne Som fører av protokollen ble Per Hadland foreslått. Som protokollvitner ble Kristin Tøkje og Lars Bjelland Skau foreslått. ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at driftsunderskuddet bokføres som negativ egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristin Tøkje

☐ Lars Bjelland Skau



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.

VEDTEKTER	
FOR SAMEIET KANNIK BOLIGPARK	
Gnr. 56, bnr. 771 i Stavanger	
Vedtatt på årsmøte den 2.5. 2018 <i>Sist endret ved årsmøte 03.06.2024</i>	
i medhold av Lov om eierseksjoner av 05 november 2021 nr. 37	
1. FORMÅL	Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin eierbrøk. Sameierne har ikke forkjøpsrett eller oppløsningsrett.
2. BRUKEN AV LEILIGHETEN, OMSETNING M.M.	Sameierne har full disposisjonsrett over sine respektive leiligheter, boder og garasjeplasser. Sameierne er forpliktet til å følge reglene for vanlig god husorden, og rette seg etter bestemmelsene i gjeldende Husordensregler. Seksjonen kan ikke skilles fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (1/32 del) som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Seksjonene i Oscarsgt. 10, 1. etasje disponerer de avgrensede områdene utenfor sin seksjon, og har vedlikeholdsplikt på disse. Tomten forøvrig og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.
3. BEGRENSNING I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER	Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameiet, dog med unntakene som fremgår av lovens §23.
4. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN	Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som: a) Inventar, b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, c) apparater, f.eks. brannslukningsapparat, d) skap, benker, innvendige dører med karmen, e) listverk, skillevegger og tapet, f) gulvbelegg, varmekilder, membran og sluk, g) vegg- gulv og himlingsplater, h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, i) vinduer og ytterdører. For øvrige detaljer vises til lovens § 32
5. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLD OG UTBEDRE FELLESAREALER	Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den enkelte seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. For øvrig vises til andre bestemmelser i §33.

6. FELLESKOSTNADER
Alle felleskostnadene knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles forholdsmessig på disse med 1/32 del på hver seksjon. På grunnlag av årsbudsjett skal det betales inn kvartalsvise felleskostnader til forretningsfører etter styrets beslutning. Ved forsinket betaling må seksjonseier dekke forsinkelsesrenter. Ved vesentlig mislighold av felleskostnader vil sameiet kunne kreve tvangsdekning i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven.

7. STRØMUTTAK FOR EL-KJØRETØY OG ELLER HYBRID
I den grad det er mulig og finnes kapasitet på det elektriske anlegget i sameiet skal sameierne ha rett til å etablere tilkobling på sin garasjeplass. Alle kostnader med etablering og forbruk bekostes av den enkelte sameier på egen måler eller kobles opp mot leilighetens strømmåler, hvis mulig.

8. ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10. EKSTRAORDNINÆRT ÅRSMØTE
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11. INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i pkt. 8

12. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

- Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkalling til møtet.
- Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - Behandle styrets årsberetning
 - Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
 - Velge styremedlemmer
- Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

13. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre som består av 4 personer og 2 vararepresentanter. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år om gangen, mens vararepresentantene velges hvert år.

14. 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 beslutninger på årsmøtet.

15. VEDERLAG TIL STYRET

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styreleder og styret.

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017nr. 65.

Sameiet Kannik Boligpark – Organisasjons nr 914 287 138

(Godkjent av årsmøtet Juni 2020)

Husordensregler for Boligsameiet Kannik Boligpark, Stavanger

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet, mellom naboer og besøkende. De skal også verne om eiendommen anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

§ 2. Hvem det gjelder

Husordensreglene gjelder for alle eiere og beboere i Sameiet Kannik Boligpark, Stavanger

§ 3. Hensyn til øvrige beboere

§ 3.1 Støy og private arrangementer

Enhver sameier og beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Av hensyn til øvrige beboere skal det være ro i bygget og på terrassene mellom kl. **23:00 og 07:00**. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

§ 3.2 Røyking

Av hensyn til naboer bør røyking unngås inne i bygget. Dette på grunn av at det er felles avtrekkssystem i bygget som ofte medfører at spesielt røkelukt fra leiligheten forplanter seg i oppgangen og er til ubehag for beboerne. Må man røyke bør det skje utvendig. Sneiper, snus o.l. avfall må ikke kastes ut fra terrassen eller for øvrig på eiendommens adkomst og tomteområde. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer.

§ 4. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende skal ikke lagres i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal fortrinnsvis settes i sykkelboden (eller egen bod) i garasjen. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt å koble ut låsemekanismen eller hydraulisk lukking i ytterdørene. Disse skal alltid være låst, da åpne dører gir adgang til uvedkommende i fellesopp ganger og garasjeanlegg.

§ 5. Garasje

Det er en garasjeplass for hver seksjon i bygget. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen, biler skal plasseres slik de ikke er til hinder for andre (altså innen for oppmerket p-plass). Lagring skal skje i seksjonens tilhørende bod. Garasjeplasser er merket med adresse og leilighetsnummer som ble benyttet på opprinnelig tegning. Garasjeportåpner må ikke legges synlig i bilene, men fortrinnsvis tas med inn i leilighetene. Det er ikke tillatt å låne eller leie bort garasjeplassen til noen som ikke bor i bygget.

§ 6. Terrasser

Det er ikke tillatt å lagre rot og avfall på terrassene.

Grilling/åpen bruk av ild på terrassene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å riste tepper fra balkong og vinduer.

Sameiet Kannik Boligpark – Organisasjons nr 914 287 138

(Godkjent av årsmøtet Juni 2020)

§ 7. Ventilasjon

De enkelte leilighetene er utstyrt med et villavent avtrekkssystem fra kjøkken og våtrom. Disse anleggene styres fra ventilatoren på kjøkken og denne skal i utgangspunktet alltid stå på laveste hastighet. Når koking og steking pågår må hastigheten økes, for ellers vil matlukten sive ut i trappeoppgang og bli til ubehag for de øvrige leilighetene i oppgangen.

§ 8. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Avfall og søppel skal kastes i de kommunale containere i Kannikgaten. Større gjenstander som det ikke lar seg gjøre å kaste i de kommunale containere skal leveres til gjenvinningsstasjon eller avtales henting med kommunen sin ordning for henting av avfall hjemme (<https://www.hentavfall.no/stavanger/>).

§ 9. Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagpersoner/firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner og rør som lekker skal umiddelbart besørges og fikses for å unngå skade på leilighet og bygget. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tettes.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonstest på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Signal- og elanlegg

For at elanlegg fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (ihht godkjente bygningsstandarder, signalanlegg: skjermede kabler). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret (og evt selskap som har vedlikeholdsansvaret for anlegget). Arbeid på elanlegg skal kun utføres av autoriserte fagpersoner/firmaer, dette gjelder også i hver seksjon.

§ 12. Vedlikehold

Utvendig vedlikehold av bygget og innvendig renhold og vedlikehold av fellesarealene administreres av sameiets styre og generalforsamling. Til å ivareta det daglige behovet har styret inngått avtale med vaktmesterselskap, f.t Gorgon Vaktmesterservice.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. 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. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL	Andre typer bebyggelse og anlegg
1. Bebyggelse og anlegg		Godsterminal
Bebyggelse og anlegg		Godslager
Boligbebyggelse		Energianlegg
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Fjernvarmeanlegg
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Vindkraftanlegg
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Vannforsyningsanlegg
Fritidsbebyggelse		Avløpsanlegg
Fritidsbebyggelse-frittliggende		Renovasjonsanlegg
Fritidsbebyggelse-konsentrert		Øvrige kommunaltekniske anlegg
Fritidsbebyggelse-blokk		Telekommunikasjonsanlegg
Kolonihaie		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Sentrumsformål		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Kjøpesenter		Uthus/naus/badehus
Forretninger		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Offentlig eller privat tjenesteyting		Uteoppholdsareal
Barnehage		Lekeplass
Undervisning		Gårdsplass
Helse-/omsorgsinstitusjon		Parsellhaie
Kulturinstitusjon		Annet uteoppholdsareal
Forsamlingslokale for religionsutøvelse		Grav- og umelund
Administrasjon		Krematorium
Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Nødvendige bygg og anlegg for grav- og umelund
Fritids- og turistformål		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Utleiehytter		Bolig/forretning
Fornøyelsespark eller tempark		Bolig/forretning/kontor
Campingplass		Bolig/tjenesteyting
Leirplass		Bolig/kontor
Råstoffutvinning		Forretning/kontor
Steinbrudd og masseuttak		Forretning/kontor/Industri
Næringsbebyggelse		Forretning/Industri
Kontor		Forretning/kontor/tjenesteyting
Hotell/overnatting		Forretning/tjenesteyting
Bevertning		Næring/tjenesteyting
Industri		Kontor/lager
Lager		Industri/lager
Bensinstasjon/vegserviceanlegg		Kontor/Industri
Annen næring		Kontor/tjenesteyting
Idrettsanlegg		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Skianlegg		
Skiløypetrasé		
Idrettsstadion		
Nærmiljøanlegg		
Golfbane		
Motorsportanlegg		
Skylebane		
Andre idrettsanlegg		

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gate/tun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Trasé for jernbane		
Trase for sporveg/forstadsbane		
Trase for taubane		
Stasjons-/terminalbygg		
Holdeplass/plattform		
Leskur/plattformtak		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Annen banegrunn - tekniske anlegg		
Annen banegrunn - grøntareal		
Lufthavn		
Lufthavn - landings-/taxebane		
Lufthavn - terminalbygg		
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg		
Landingsplass for helikopter o.a.		
Havn		
Kai		
Havneterminaler		
Havnelager		
Molo		
Navigasjonsinstallasjon		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
Kollektivknutepunkt		
Kollektivanlegg		
Kollektivterminal		
Kollektivholdeplass		
Pendler- /innfartsparkering		
Parkering		
Rasteplass		
Parkeringsplasser		
Parkeringshus/ -anlegg		
Teknisk infrastruktur		
Energinett		
Fjernvarmenett		
Vann- og avløpsnett		
Vannforsyningsnett		
Avløpsnett		
Overvannsnett		
Avfallssug		
Telekommunikasjonsnett		
Sikringsanlegg		
Andre teknisk infrastrukturtraseer		
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser		
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål		
GRØNNSTRUKTUR		
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Turveg		
Friområde		
Badeplass/ -område		
Park		
Vegetasjonsskjerm		
Vannspeil		
Overvannstiltak		
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning		
Kombinerte grønnstrukturformål		
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
FORSVARET		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militærformål		
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål		

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindriftsformål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskaphensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG

MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låssettingsplasser

Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

82 OSCARS GATE 10B

Vedlegg

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Symbol

RpGrense

RpFormålGrense

RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

RpJuridiskLinje

Regulert tomtgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert kjørefelt

Regulert parkeringsfelt

Regulert fotgjengerfelt

Regulert støyskjerm

Regulert støttemur

Sikringsgjerde

Bru

Tunnel

Måle og avstandslinje

Strandlinje sjø

Strandlinje vassdrag

Midtlinje vassdrag

PROAKTIV.NO 83

[illegible]

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

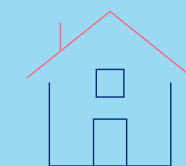
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Oscars gate 10B, 4008 STAVANGER. Gnr. 56, bnr. 771, snr. 8 i Sameiet Kannik Boligpark, oppdragsnr.: 54260009
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92 80 62 97, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

INN DINE TEKSTER



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
92 80 62 97
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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