

PROAKTIV



YTRE EIGANESVEIEN 15





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• 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



EIGANES

Lekker toppleilighet med 2 parkeringsplasser i lukket anlegg, 3 soverom, innglasset balkong, 2 terrasser og attraktiv beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 26, bnr. 650, snr. 17 i Sameiet 181 Eiganes nr. 15

Prisantydning: 10.500.000,-

Omkostninger: 276.750,-

Totalpris: 10.776.750,-

Kommunale avgifter: 9.284,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 4/3

BRA: 179 m²

BRA-i: 145 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: 2 parkeringsplasser i lukket anlegg.
2 boder ved parkeringsplass.

Tomt: 512.6 m² felles eiet

Felleskostnader pr. mnd.: 7.720,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, renovering, forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm, administrasjonskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Lyse grønn B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	26	28	33
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
150			
Budskjema			

«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!



EIGANES

Kommune: STAVANGER / **Område:** Eiganes

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

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Ytre Eiganesveien 15, med flotte turområder rett utenfor døren og kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Like i nærheten finner du Amfi Madla med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Sats Madla ligger i samme bygg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på KIWI som ligger rett ved boligen. Ønsker du et større utvalg, ligger Helgø Meny Stokka i gangavstand, kjent for sin gode ferskvaredisk og et rikt sortiment av kvalitetsvarer.

For deg som er glad i en aktiv livsstil, ligger idrettsanlegget kun en kort spasertur unna. Her tilbys fasiliteter som fotballbaner med gress og kunstgress, sandvolleyball, tennis og bane for rugby og cricket. Stavanger Golfklubb er også lett tilgjengelig med bil. I tillegg har du flotte turmuligheter i nærområdet kun



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lassa skole Linje 16	1 min 0.1 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 2.4 km
✈️	Stavanger Sola	17 min

DAGLIGVARE

🚶	Kiwi Eiganes	1 min
🚶	Bunnpris Sandal	5 min

VARER/TJENESTER

🏠	AMFI Madla	16 min
🏠	Vitusapotek Madla	14 min

SPORT

🏠	Ynglingehallen Aktivitetshall	2 min 0.2 km
🏠	Stavanger turnhall Turnhall	6 min 0.5 km
🏠	MOVA Tjensvoll	16 min
🏠	SATS Madla	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Forum P-hus	6 min
🚗	P-Siddis	9 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



fem minutters gange til Mosvannet og omtrent 15 minutter til Store Stokkavatnet.

Det er også god tilgang til kollektivtransport, og sykkelavstand til sentrum gjør hverdagen både praktisk og fleksibel.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



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



Bebyggelse

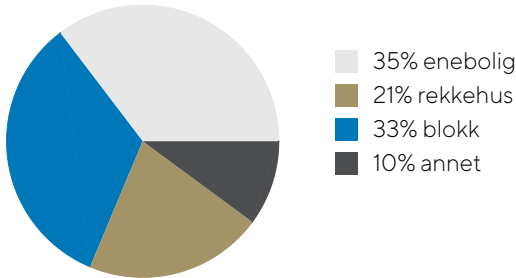
Området består hovedsakelig av leiligheter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	3 min 0.3 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km

BARNEHAGER

Huskestua barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Lassamyra barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km



VELKOMMEN TIL YTRE EIGANESVEIEN 15

Leiligheten har 2 parkeringsplasser i lukket anlegg, innglasset balkong og 2 terrasser.

Parkering

2 parkeringsplasser i lukket anlegg.
2 boder i kjelleren.

Tomtestørrelse

512 m² felles eiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, yttervegger med teglstein, flat takkonstruksjon med tekking.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører
- Innvendig > Fliser innglasset balkong
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 5 etg(501) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

- Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Onsdag, 18. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder entré, mellomgang, 3 soverom, bad, bod, toalettromt, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er mindre avvik på rominndeling men ikke på bruk. Stiplet vegg mellom kjøkkeninnredning og soverom er oppført, vegg mellom soverom på 10,1 m² er flyttet noe mot soverom på 13,8 m².

Ikke målbare arealer

Innglasset balkong med yttervegger på ca 13 m² er tatt med i arealoppstillingen under BRA-b.
To stk boder i kjeller med ett samlet areal på ca 21 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
To stk balkonger med ett samlet areal på ca 55 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har få rettevinklet yttervegger, har mange vinkler og stor størrelse og derfor vanskelig å måle opp nøyaktig.
Arealer er basert på oppmålinger av enkelrom inkludert skillevegger og oppgitte arealer i "as built" tegninger fra arkitekt.

Standard

Velkommen til Ytre Eiganesveien 15 – en lekker toppleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten byr på 3 soverom, 2 bad, innglasset balkong og balkong, samt 2 parkeringsplasser i

lukket anlegg. I kjelleren finnes også et felles verksted med diverse verktøy og utstyr som beboerne fritt kan benytte.

Leiligheten har en sentral og etterspurt beliggenhet, med flotte turområder rett utenfor døren og kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Like i nærheten finner du Amfi Madla, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Stuen er lekker, lys, romslig og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, med flere gode innredningsmuligheter. Fra stuen er det utgang til både innglasset balkong og balkong – perfekt for morgenkaffen eller hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Innredningen er stilren med lyse, slette fronter, og kjøkkenet har både kjøkkenøy og rikelig med skap- og benkeplass. Her ligger alt til rette for at hobbykokken vil trives.

Leiligheten har tre gode soverom av fine størrelser. Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og er utstyrt med skyvedørsgarderobe. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Hovedbadet ligger ved hovedsoverommet og er lekkert, helfliset og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med





glassdører samt badekar – perfekt for avslapning etter en lang dag. Leiligheten har også et ekstra bad ved stuen. Badet er helfliset med vannbåren gulvvarme, og innredet med dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg en bod for ekstra oppbevaring.

Alt i alt er dette en delikat og innholdsrik toppleilighet med fantastisk beliggenhet. Velkommen til visning!

Oppvarming

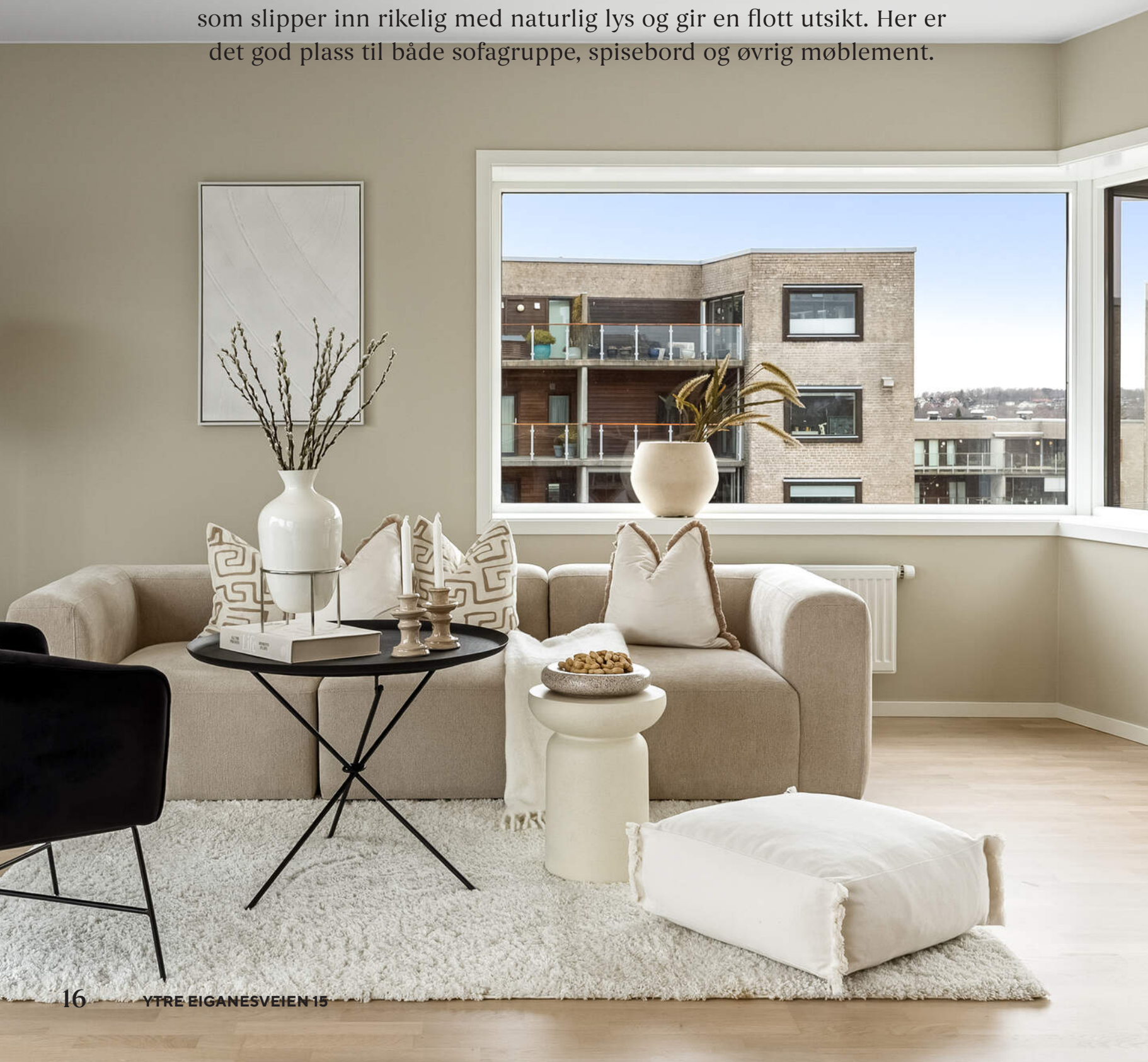
Vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme på bad. Det er opplegg og tilrettelagt for gass varme.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

STUEN

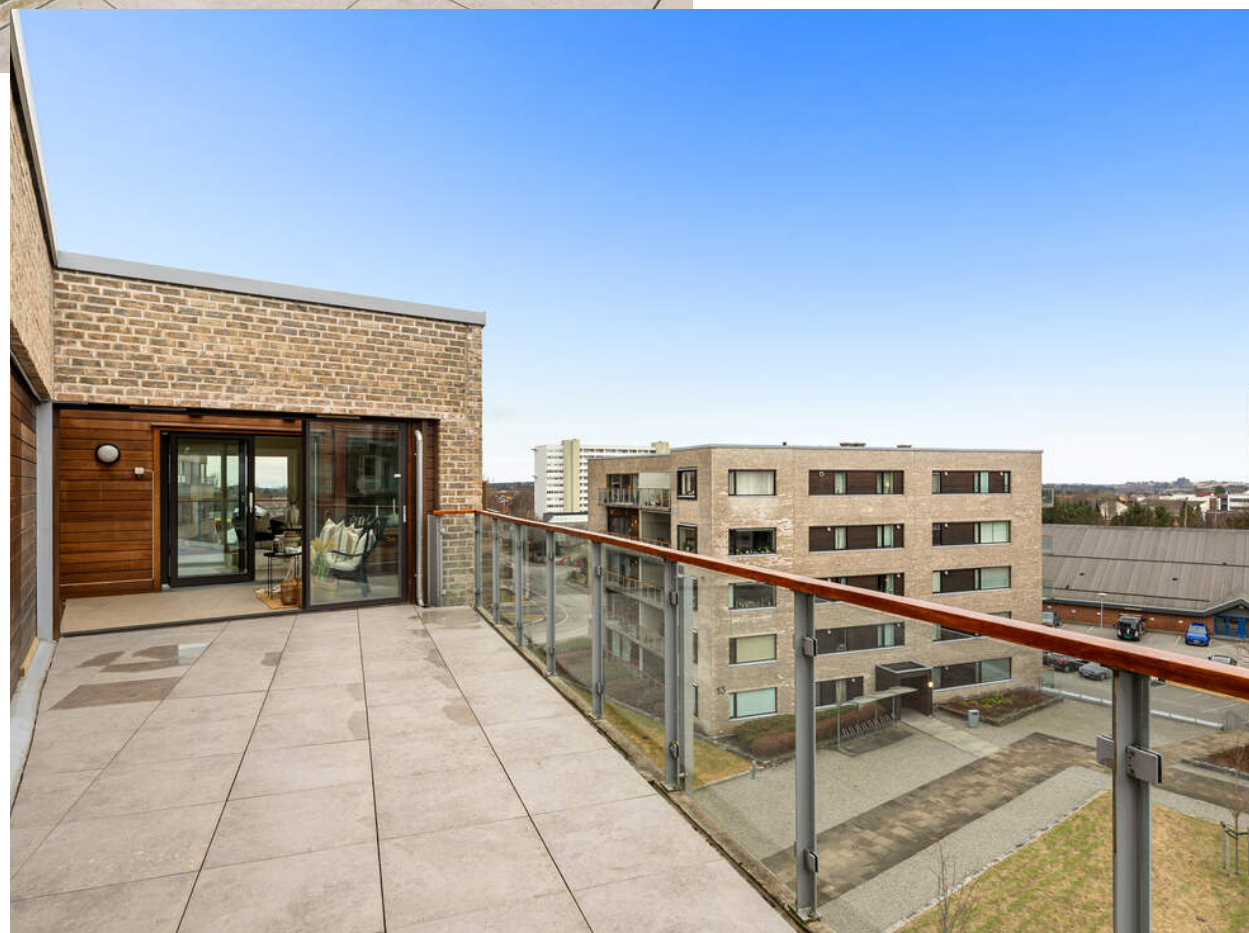
Stuen er lekker, lys, romslig og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement.





INNGLASSET BALKONG OG BALKONG

Fra stuen er det utgang til både innglasset balkong og balkong – perfekt for morgenkaffen eller hyggelige sammenkomster med familie og venner.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Innredningen er stilren med lyse, slette fronter, og kjøkkenet har både kjøkkenøy og rikelig med skap- og benkeplass.





3 GODE SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og er utstyrt med skyvedørgarderobe. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





BAD

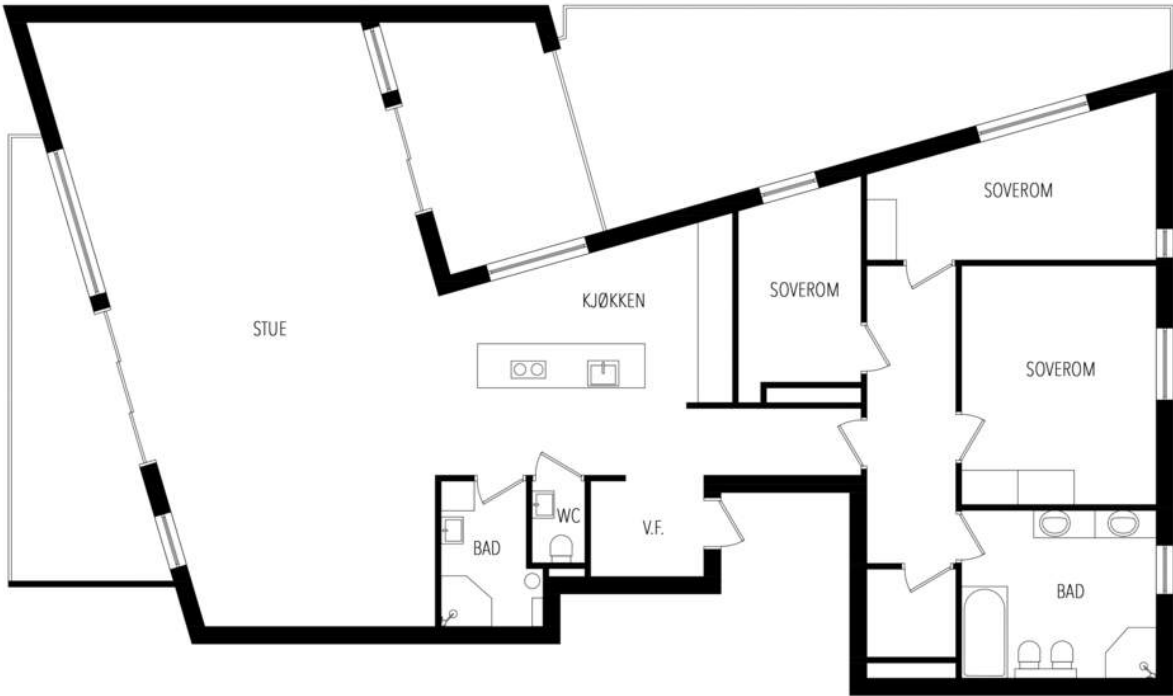
Hovedbadet ligger ved hovedsoverommet og er lekkert, helfliset og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet dusj og badekar – perfekt for avslapning etter en lang dag.



Leiligheten har eget gjestetoalett, samt et ekstra bad ved stuen. Badet er helfliset med vannbåren gulvvarme, og innredet med dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- Blokk, med heis - 18 seksjoner
- 5 etasjer
- Det er i kjelleren et felles verksted med diverse verktøy og utstyr som beboerne i blokka kan benytte seg fritt av.
- Ordensregler. Dyrehold tillatt. Styret må søkes.
- Parkeringsanlegg i kjeller
- Innvendig bod
- Installasjon av elbil-lader er mulig for seksjoneiers regning.
- Kontakt styret for fremgangsmåte.
- Uteområder og garasjeanlegg er felles og driftes av eget tingsrettslig sameiet hvor alle 6 blokkene på feltet er eiere og har en representant hver i fellesstyret
- Energi , a-kontobetaling månedlig - avregning 1 x i året. Avlest målerstander ved flytting må meldes Bate.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox som leverandør. Kontakt selger for mer informasjon
- Gass, manuell avregning 1 x i året.. Egen faktura.

Felleskostnader pr. mnd

7.720,-

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, renovering, forsikringer, kommunale

avgifter, energi/strøm, administrasjonskostnader.

Hvorav:

Fellesutgifter: 502,-
Fellesutgifter: 5 019,-
TV/internett: 499,-
Fjernvarme: 1 700,-

Andel fellesformue

35.388,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Årsresultatet gir et underskudd på kr. 7 666,-.
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 412 670,-.
Budsjettert regnskap for 2025 viser følgende:
Årsresultat gir et overskudd på kr. 4 582,-.

Regnskap for 2025 foreligger ikke pt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt i leilighetene. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at seksjonseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Forsikring

Forsikringselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP562761

Formuesverdi primær

1.805.157,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.220.628,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

9.284,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

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

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er mindre avvik på rominndeling men ikke på bruk. Stiplet vegg mellom kjøkkeninnredning og soverom er oppført, vegg mellom soverom på 10,1 m2 er flyttet noe mot soverom på 13,8 m2.

Leiligheten er tilknyttet Norgespris.

Leiligheten har sentralstøvsuger.

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 salgoppdrag. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.04.2007

Kjerneinformasjon

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 10. april 2007

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.03.2007 - Dokumentnr: 6135 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 145/1647

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og er i hensynsone for "Nedslagsfelt drikkevann"

Kommuneplan:

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:

Id 2023

Navn EIGANESVEIEN 181

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Id 2873

Navn Detaljregulering for Bussveien Mosvatnet - Madlaforen

Vei/Vann/Avløp

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser

og leieforhold.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
262 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
276 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 763 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
10 776 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

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

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

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

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Amundsen's dødsbo

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 100 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 154 200,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp,

Kjerneinformasjon

har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
19.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ytre Eiganesveien 15

Ytre Eiganesveien 15

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

01.04.2010

Informasjon om selger

Selger

Amundsen, Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selges som dødsbo

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rune Amundsen	2026-03-17

Identification

 Rune Amundsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Rune Amundsen	17/03-2026 07:47:30	BankID OIDC High



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



Tilstandsrapport

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 26, bnr. 650, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 Rapportdato: 18.03.2026 Oppdragsnr.: 20137-2595 Eiendomsverdi ref nr: YJ6543
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.

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



Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
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
- støttmurer
- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 3 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
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

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 4 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, yttervegger med teglstein, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2008. Overflater/bygningsdeler inne fra byggeår uten spesielle mangler/skader, fliser i innglasset balkong med avvik. Vurderte bygningsdeler ute, på mest værutsatte sider er det noe etterslep på vedlikehold av enkelte vinduer og dører, vedlikeholdes ved neste anledning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer i tre fra byggeår. Disse er funnet i orden men enkelte av disse hadde mager behandling befaringsdagen. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. (Vinduer bør ved neste anledning males/vedlikeholdes.)

Malt skyvedør i tre til balkong, skyvedør/fasade i aluminium fra innglasset balkong. Fabrikkmalt ytterdør, skyvedør til innglasset balkong fra stue. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Balkonger i betong, lagt fliser på klosser. Overflater og rekkverk er funnet i orden. Se også under pkt "Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet"

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Fliser på gulv innglasset balkong.

Etasjeskiller i betong. Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, badekar, bidè, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med vannbåren varme. Stålsluker i gulv.

Seksjon med hel servant og to kummer, badekar, bidè, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Mekanisk avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot bad/badekar uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålsvill/stendere i vegg.

Bad/vaskerom fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Utslagsvask på vegg, opplegg for

vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak. Fliser på vegger, malt tak.

Fliser på gulv med vannbåren varme. Plastsluk og stålsluk i gulv. Utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Mekanisk avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i stue mot bad/dusjnise uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålsvill/stendere i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/fører. Frittstående kjøleskap/frys og oppvaskmaskin, innebygget steikeovn og micro i høyskap, platetopp med kullfilter. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Avtrekk/platetopp med integrert i ventilator. Er testet og funnet med funksjon, det er i tillegg forsert avtrekk i tak, derav TG.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterner, avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler er funnet i orden, dremsåpning fra vannfordelerskapet er identifisert. Avløpsrør i plast/PVC.

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg fra byggeår. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder. Vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme. Automatsikringer, el skap i bod.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er mindre avvik på rominndeling men ikke på bruk. Stiplet vegg mellom kjøkkeninnredning og soverom er oppført, vegg mellom soverom på 10,1 m2 er flyttet noe mot soverom på 13,8 m2.

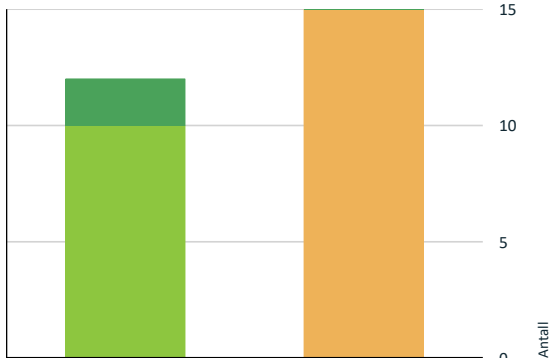
Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Fliser innglasset balkong	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 5 etg(501) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5 etg(501) > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 7 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2008

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier leilighet.

Standard

God

Vedlikehold

Normalt

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet blandedbatteri på kjøkken.
2026	Modernisering	Slippt parkett og malt vegger/tak i alle rom bortsett fra hovedbad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer i tre fra byggeår. Disse er funnet i orden men enkelte av disse hadde mager behandling befaringdagen. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. (Vinduer bør ved neste anledning males/vedlikeholdes.)



Vinduer fra byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt skyvedør i tre til balkong, skyvedør/fasade i aluminium fra innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt skyvedør i tre til balkong fra byggeår, har noe værslitasjer ute ned på brystning. Skyvedør i aluminium fra innglasset balkong, her er det lagt tre som oppkant under, denne vil trekke opp fukt og kan over tid få svekkelser/råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedør i tre vedlikeholdes.



Værslitt skyvedør.



Oppkant i tre under skyvedør.

TG 1 Ytterdør og skyvedør til innglasset balkong

Beskrivelse

Fabrikkmalt ytterdør, skyvedør til innglasset balkong fra stue. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 8 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Skyvedør fra stue.



Ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger i betong, lagt fliser på klosser. Overflater og rekkverk er funnet i orden. Se også under pkt "Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet"



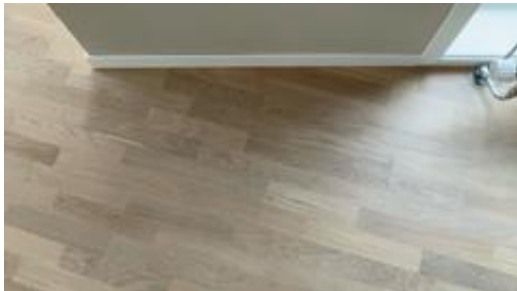
Balkong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.



Parkett og malte vegger.

TG 2 Fliser innglasset balkong

Beskrivelse

Fliser på gulv innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv i innglasset balkong, det er avskallinger av flisefuger samt bom/hulld under flere av disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Avskallinger av flisefuger, bom/hulld under.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rom, stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er mindre avvik i øvrige rom.

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.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører.

VÅTROM

5 ETG(501) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, badekar, bidé, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad.

5 ETG(501) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er vindu og innerdør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj og badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet men det er p.t ingen fuktskader. TG også basert på alder membran/fukttetting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer i fuktsoner bør fuktbeskyttes, dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Vindu plassert i dusjens fuktsone.



Dør plassert i badekarets fuktsone.

5 ETG(501) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall fra hele deler. Det er en forhøyning ca midt på gulvet, og det er derfor ikke fall på gulvet fra venstre kant seksjon til hjelpesluk. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og noe vann kan ligge igjen på gulv/fliser høyre side sluk etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Bl.a bom/hulld under enkelte fliser på gulv i dette området.



Vann vil ligge igjen på gulv/fliser i dusj etter bruk.

5 ETG(501) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluker i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålsluker i gulv og membran/fukttetting fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Hjelpesluk.



Sluk i dusj.

5 ETG(501) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant og to kummer, badekar, bidé, vegghengt toalett med skjult sistene, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vasker er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktette rørgjennomføringer i vegger under vasker som er fuktsoner. Iflg eier er det varme vannet på bidé stengt da denne svetter/sildrer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, utbedre varmtvann på bidé.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask.

5 ETG(501) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk i tak er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 11 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Avtrekk funksjonstestet med papir

5 ETG(501) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot bad/badekar uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålsvill/stendere i vegg.

5 ETG(501) > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad/vaskerom

5 ETG(501) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader, TG basert på alder membran/fukttetting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 12 av 22



Bl.a bom/hulld under fliser i dette området.

5 ETG(501) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og stålsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålsluk og plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Hjelpesluk.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Sluk i dusj

5 ETG(501) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

5 ETG(501) > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk i tak er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk funksjonstestet med papir

5 ETG(501) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i stue mot bad/dusjinisje uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålsvill/stendere i vegg.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

5 ETG(501) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/fører. Frittstående kjøleskap/frys og oppvaskmaskin, innebygget steikeovn og micro i høyskap, platetopp med kullfilter. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

5 ETG(501) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk/platetopp med integrert i ventilator. Er testet og funnet med funksjon, det er i tillegg forsert avtrekk i tak, derav TG.

SPESIALROM

5 ETG(501) > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterner, avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler er funnet i orden, dreksåpning fra vannfordelerskapet er identifisert.



Vannfordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg fra byggeår. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon/avtrekk fra byggeår, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme.



Radiator i stue.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Byggeår.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- #### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



El skap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden her ca 108 cm og nivåforskjellen til terreng er ca 12 meter, da er det krav til 120 cm høyde på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Brannslukkerapparat skal ha neste kontroll i 2028.



Rekkverket ca 108 cm.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
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

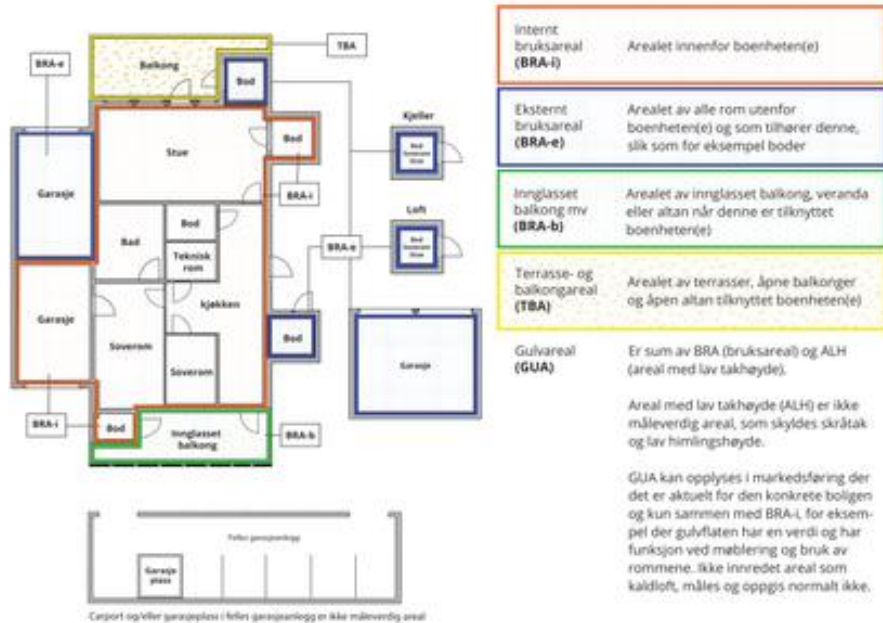
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 17 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etg(501)	145		13	158	55
Kjeller		21		21	
SUM	145	21	13		55
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etg(501)	Entré, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Innglasset balkong med yttervegger på ca 13 m2 er tatt med i arealoppstillingen under BRA-b.
To stk bod i kjeller med ett samlet areal på ca 21 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
To stk balkonger med ett samlet areal på ca 55 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har få rettevinklet yttervegger, har mange vinkler og stor størrelse og derfor vanskelig å måle opp nøyaktig. Arealer er basert på oppmålinger av enkelrom inkludert skillevegger og oppgitte arealer i "as built" tegninger fra arkitekt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik på rominndeling men ikke på bruk. Stiplet vegg mellom kjøkkeninnredning og soverom er oppført, vegg mellom soverom på 10,1 m2 er flyttet noe mot soverom på 13,8 m2.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 18 av 22

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Rune Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	650		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ytre Eiganesveien 15							
Hjemmelshaver							
Amundsen Carsten Johan, Amundsen Reidun Margrethe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Lassa i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Ytre Ringvei Vest til Ytre Eiganesveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.03.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	18.03.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	1. utgave.
2	19.03.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding.

For gyldighet på rapporten se forside

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
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 befaringsstidspunktet. 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 funksjonspøving 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 innsiden 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.

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 650
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.

- Fuktsøk: 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 hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/YJ6543>

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.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 21 av 22

Oppdragsnr.: 20137-2595

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 22 av 22



Energiattest



Adresse Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER	
Dato for energimerking 18.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272191
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4879384
Gårdsnummer 26	Bruksnummer 650
Seksjonsnummer 17	Bruksenhetsnummer H0501



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 2008	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 145,0 m²	Oppvarmet bruksareal 145,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 96,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 87,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 023 kWh
---------------------------------------	---



Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER



Detaljering

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



Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**Ordensregler
Sameiet 181 Eiganes nr. 15**

Generelt

Ordensreglene for Sameiet 181 Eiganes nr. 15 pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Reglene er ment å fungere som et vern for den gode beboer og sikre ro, orden og gode forhold for alle beboere i Sameiet 181 Eiganes nr 15.

Hovedsynspunktet er derfor at ingen andel skal benyttes slik, at andre beboere sjeneres. Disse ordensregler gjelder for blokken og skal ses i sammenheng med Ordensreglene for Sameiet 181 Eiganes Felles, som dekker garasje og uteanlegg. Hver beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at sameiet skal bli et trivelig sted å bo.

Alminnelige ordensregler

- Boligen og fellesarealene skal brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
- Andelseier er ansvarlig for all vedlikehold og reparasjon innenfor dør/vegger til leiligheten.
- Andelseier er dessuten ansvarlig for vedlikehold/beisning av cedertrevegger og rekkverk på terrassene.
- Eier av leilighet med gass installasjon er pliktig å få utført årlig service av godkjent firma.
- Eiere av leiligheter med utestue eller inn-glasset terrasse er ansvarlig for vedlikehold av disse.
- Det er avtale om levering av kabelbasert TV signaler med Lyse. Oppsetting av ekstra antenner skal derfor godkjennes av sameiets styre.
- Leilighetene er sikret med nøkler og låser fra en samordnet låsplan. Det er ikke tillat å installere andre låssystemer, da det skal være mulig for styret og redningsetater å få tilgang til alle leiligheter i tilfelle brann, lekkasjer og ved andre legitime behov.
- Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager generelt. Dette gjelder også for 1. og 17. mai.

- Sykler, ski, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i felles trapperom og ganger. Sykler parkeres i oppsatte stativ utendørs eller i sykkelrom i garasjen.
- Det er ikke tillat å riste tepper eller sengetøy fra leilighetens terrasser eller vinduer. Vasking av terrasser må foretas med varsomhet, så vann ikke lekker ned på underliggende terrasser.
- Rister/sluker på terrasser skal til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i leilighetene eller renner over kanten. Oppståtte skader ved oversvømmelse og/eller fuktskader pga. tette rister/sluker kan medføre økonomisk ansvar.
- Røyking er ikke tillatt i fellesarealene.
- Beboere er ansvarlige for å rengjøre etter seg i tilfelle de har forårsaket tilgrising av fellesarealer.
- Det tillates ikke å bruke kullgrill på terrassen, kun gass eller elektrisk grill.
- Heisen må brukes med fornuft. Eventuell «hopping» i heisen utløser overhastighetsbryter og heisen stopper. Man blir da sittende fast inntil vaktsselskap kommer til unnsetning.
- På terrassen må der ikke oppbevares boss/brannfarlige materialer.

Husdyrhold

- Det er tillatt å holde hund og katt i leilighetene. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro og orden

- I tiden 23:00 – 07:00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrestet tale, musikk og annen sjenerende støy ikke tillatt. Dette gjelder også bruk av musikkinstrumenter.
- Musikkundervisning tillates kun ved skriftlig godkjennelse fra sameiets styre.

Disse ordensregler er som nevnt utelukkende gjeldende for Sameiet 181 Eiganes nr. 15. Sameiet 181 Eiganes Felles har etablert egne ordensregler for garasjeeiendommen og uteanlegget.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15

Ytre Eiganesveien 15

Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 26.april 2023.

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Sameiet 181 Eiganes nr. 15.

**§ 2
Hva Sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 26 bnr 650 i Stavanger kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Sameiet 181 Eiganes nr. 15 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet 181 Eiganes Felles sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet 181 Eiganes nr. 15 skal medvirke til at framtidig drift og vedlikehold av Sameiet 181 Eiganes Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet 181 Eiganes. Sameiet 181 Eiganes Felles skal også ellers ivareta seksjonseiers /borettslagenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet 181 Eiganes nr. 15 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

Sameiet 181 Eiganes Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Sameiet 181 Eiganes nr. 15 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet 181 Eiganes Felles. Sameiet 181 Eiganes nr. 15 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 26 bnr. 650.

**§ 3
Formål**

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. En seksjonseier formål kan kun endres dersom det vedtas i Årsmøte med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

**§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for Årsmøte. For den del av fellesarealene som inngår i Garasjeeiendommen kommer § 2 i disse vedtekter til anvendelse. Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o 1.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

§ 5

Fysisk bruk av garasjeeiendommen

Hver seksjon i Sameiet 181 Eiganes nr. 15 har rett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen. Hver seksjon i Sameiet 181 Eiganes nr. 15 har rett til å disponere en sportsbod i Garasjeeiendommen. Tildeling av parkeringsplasser og sportsboder, samt regler for bruk og kostnader knyttet til bruk av Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets styre eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Unnlatt varsel kan medføre at Sameiet krever økonomisk kompensasjon for arbeidet med å bringe klarhet i eier /leieforhold i Sameiet. Den økonomiske kompensasjon settes til det økonomiske tap ved å bringe disse forhold på det rene, men ikke mindre enn kr. 1.500,-.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen i gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c. For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

§ 7

Ordinært Årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på Årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i Årsmøte med forslags og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Årsmøte. Rådgiver har talerett dersom Årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseier om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte. Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

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

- 1. Styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
- 2. Valg av styre

Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Årsmøte.

§ 8

Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært Årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært Årsmøte, jf. § 7.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

§ 9
Årsmøte vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som Årsmøte beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøte for vedtak om bl. a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseier bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av Årsmøte. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det Årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøte. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer seksjonseiere og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Det gjelder også i forhold til Sameiet 181 Eiganes nr. 15 sine rettigheter og forpliktelser i Sameiet 181 Eiganes Felles. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseier på samme måte som i styret.

§ 12
Ordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensregler for Sameiet. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13
Seksjonseiers 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, som eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punkt b,c og d, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. I vedtektene kan det fastsettes at Vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet. Etter et eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere eier. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

§ 14
Sameiets plikt til å vedlikeholde utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte brukerenhetene forebygges, slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom brukerenhetene hvis der ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til brukerenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseier etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

- Som felleskostnader anses blant annet:
- a) eiendomsforsikring, jf. § 18
 - b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser
 - c) lys og oppvarming av fellesarealer
 - d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet 181 Eiganes nr. 15 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet 181 Eiganes Felles (garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Sameiet 181 Eiganes nr. 15 med like deler på alle seksjoner i Sameiet 181 Eiganes nr. 15.

Sammen med felleskostnadene innkreves også a konto beløp for fjernvarme. Fjernvarme avregnes og fordeles etter forbruk. Svinn fordeles også etter forbruk.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser. Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av Årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de Felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 17
Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 19
Panterett for sameierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

§ 21
Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse. Styret har egen styree-post: sameietye15@styretmitt.no Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

§ 22
Inhabilitet og mindretallsvern

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 23
Lov om eierseksjoner gjeldene fra 1.1.2018

Lovvedtak 91 (2016-2017) om eierseksjoner (eierseksjonsloven) vedtatt av stortinget i møte 29. mai 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET 181 EIGANES FELLES

Revidert på årsmøtet 06.05.25

§1
Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet 181 Eiganes Felles, heretter kalt "Sameiet".

De enkelte sameiere er Sameiet 181 Eiganes nr. 11, Sameiet 181 Eiganes nr. 13, Sameiet 181 Eiganes nr. 15, Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19, Borettslaget Ytre Eiganesveien 7 og Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 (heretter kalt "Sameierne") som eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen på boligområdet 181 Eiganes til beste for Sameierne og de enkelte andelseiere/seksjonseiere.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§2
Hva Sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Med Felleseiendommen forstås utearealet med gnr. 26 bnr. 254 i Stavanger kommune. Arealet ligger rundt og mellom de enkelte Sameieres eiendommer, dels på "lokket" over Garasjeeiendommen og dels direkte på bakken, se vedlagte kart. Områder på gnr. 26 bnr. 254 som er avsatt til utbygging av boligblokker tilhørende den enkelte sameier inngår ikke i Felleseiendommen, men har egne gårds- og bruksnummer.

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen er en del av gnr. 26 bnr. 254 i Stavanger kommune og er et underjordisk fellesgarasjeanlegg på 181 Eiganes, se vedlagte kart. Garasjeanlegget strekker seg fysisk inn under den enkelte blokk, uten at eiendomsretten til grunnen under den enkelte blokk tilhører Sameiet. Det er kun den del av Garasjeeiendommen som ikke strekker seg inn under den enkelte blokk som er Sameiets egen eiendom. Sameiets rettigheter og plikter knyttet til

den del av Garasjeeiendommen som strekker seg inn under den enkelte blokk fremgår av § 4 i disse vedtekter.
Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder med tilhørende adkomstareal, diverse tekniske rom, bøttekott og fellesareal.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier/borettslag er Sameiere:

Sameiere	Type	Sameieandel
Sameiet 181 Eiganes nr. 11	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 13	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 15	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19	Bolig/Næring	1/6
Borettslaget Ytre Eiganesveien 7	Bolig	1/6
Borettslaget Ytre Eiganesveien 9	Bolig	1/6

Med "andelseiere" menes i disse vedtekter beboere som til enhver tid eier andel/seksjon knyttet til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

§3
Fysisk bruk av Felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei til parkeringsanlegget, gangveier, lekeareal, plasser, plener, benker, mv.

Felleseiendommen kan benyttes av andelseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Ingen av Sameierne har rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av felleseiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

§4
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Alle andelseiere skal ha fri ferdsel gjennom Garasjeeiendommen til og fra parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Andelseierne har bruksrett til en parkeringsplass hver. Ingen kan parkere mer enn ett kjøretøy i garasjeanlegget, med mindre den enkelte andelseier har fått rett til å benytte mer enn én parkeringsplass, jfr. § 17 i disse vedtekter.

Etter tildeling av parkeringsplass har funnet sted, kan styret i Sameiet kun endre på plassering av parkeringsplasser om den enkelte andelseier tillater dette eller 5 av 6 Sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

Andelseiere kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassen uten styrets samtykke.

Parkeringsplasser som er tilpasset funksjonshemmede kan styret midlertidig tildele andelseiere som dokumenterer et behov pga. funksjonshemming hos seg selv eller sin husstand uten samtykke av de andelseiere dette gjelder. Styret kan fastsette de nærmere vilkårene for en slik tildeling.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte sportsboder disponeres eksklusivt av andelseier. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen uten at de berørte andelseiere har gitt sitt samtykke til dette, eller 5 av 6 Sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeeiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Den enkelte Sameier plikter å stille de deler av Garasjeeiendommen som er den enkelte Sameiers eiendom til Sameiets disposisjon, med unntak av heis, trapper i trappe-/peisrom. Sameiet vil ha full bruksrett over lokalene på de vilkår som fremkommer i disse vedtekter.

§5
Rettslig rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye/disponere over sin sameieandel. Dog kan andelseier som har bruksrett til parkeringsplasser leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige andelseiere. Utleie kan ikke skje for mer enn 2 år av gangen, men leieavtale kan fornyes. Styret skal gis skriftlig melding om utleie før leieavtalen trer i kraft.

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6
Styret

Sameiets styret består av 6 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem.

Hver Sameier nominerer ett styremedlem. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøtet kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styrelederen velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de deltakende styremedlemmer.

§ 7
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§ 8
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed, Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere representert ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år i mai. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære generalforsamlinger/årsmøter hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet.

Styret beslutter hvorvidt sameiermøtet skal gjennomføres ved fysisk eller digitalt møte.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- a) styrets regnskap
- b) valg av styre og revisor

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk. Hver Sameier stemmer for sin andel i Sameiet. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres forslaget ved loddtrekning, eventuelt at forslaget ikke anses for vedtatt.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn ti prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie/borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle eierseksjonssameie/borettslag har fattet.

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Innkreving av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, fordeles i henhold til antall andeler hos den enkelte Sameier. Totalt er det 150 andeler som skal betale like deler av Sameiets felleskostnader, med mindre annet følger av disse vedtekter.

- Som felleskostnad anses bl.a.:
- a) forsikring
 - b) kostnader til drift, vedlikehold av og påkostninger på eiendommene
 - c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
 - d) strøm

§ 14
Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

§15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Særskilte bestemmelser

Borett (leilighet) knyttet til andel/seksjon som fremkommer i vedlegg 2 til disse vedtekter, skal disponere 2 parkeringsplasser og 2 sportsboder i Garasjeeiendommen etter nærmere anvisning.

Næringsseksjonen i Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19 har ingen rettigheter i Garasjeeiendommen og skal derfor ikke dekke felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold og/eller påkostninger for Garasjeeiendommen. Næringseiendommen skal ha eksklusiv bruksrett til 26 parkeringsplasser på Felleseiendommen, jfr. vedlegg 2. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering for ansatte og kunder til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har alene ansvar for alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger knyttet til nevnte parkeringsplasser. Næringsseksjonen skal i tillegg dekke 10 % av felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold, men ikke påkostninger, for Felleseiendommen. I tillegg plikter næringsseksjonen å besørge og bekoste renhold, m.m. rundt egen seksjon. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonen nærmere plikter knyttet til forhold som skyldes drift av næringsseksjonen.

§ 18
Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til Sameierne fra styret og forretningsfører. Sameierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

Styrets e-postadresse er: eiganesfelles@styretmitt.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon. Sameiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles

Leilighet H 0501 og H 05021 Ytre Eiganesveien 15 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet H 0501 og I-10503 i Ytre Eiganesveien 13 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet I-1 0601 og H 0603 i Ytre Eiganesveien 11 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet H 0701 og H 0703 i Ytre Eiganesveien 7 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet Fl 0501 og H 0503 i Ytre Eiganesveien 9 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Stavanger 18.04.07

**Sameiet 181 Eiganes nr.
15**



Innkalling til årsmøte 2025

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet 181 Eiganes nr. 15.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 09.04.2025, kl. 18:30

Ynglingen

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Oppsigelse av revisor - KPMG
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder for 2 år
 - 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
 - 6.4 Valg av valgkomité
 - 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet 181 Eiganes nr. 15

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppsigelse av revisor - KPMG

Sameiet består av 18 enheter og er dermed ikke pliktig til å ha revisor.
Vi sparer ca kr 9.000.- pr år på å si opp denne avtalen.
Bate har et veldig bra og ryddig system på regnskap.

Forslag til vedtak: Sameiet sier opp sitt engasjement med revisor (KPMG)

Styrets innstilling: Styret sin anbefaling er derfor at sameiet sier opp avtalen med revisor KPMG.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Axel Endre Torp er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Axel Endre Torp ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Olav Eintveit er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Olav Eintveit ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Håkon Pedersen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt.

Forslag til vedtak: Håkon Pedersen ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

612 Sameiet 181 Eiganes nr. 15

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		646 932	659 532	730 404
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		59 184	0	107 784
Andre driftsinntekter		10 750	19 996	0
Sum inntekter		716 866	679 528	838 188
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	57 050	45 640	68 460
Forretningsførerhonorar		44 172	42 144	46 500
Tilleggstjenester forretningsfører		16 425	18 488	18 425
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 500
Vaktmestertjenester		40 374	12 091	50 000
Drift og vedlikehold	3	240 501	370 925	221 432
TV og/eller internett		59 184	42 983	107 784
Renovering	4	90 985	0	110 000
Forsikringer		77 733	71 975	89 005
Kommunale avgifter		38 382	16 284	46 000
Energi/strøm		32 352	30 222	35 000
Administrasjonskostnader		30 706	28 324	32 500
Sum kostnader		736 466	686 995	833 606
Driftsresultat		-19 600	-7 467	4 582
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 934	9 477	0
Netto finanskostnader		-11 934	-9 477	0
Resultat	5	-7 666	2 010	4 582

612 Sameiet 181 Eiganes nr. 15			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	62 060	54 839
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		62 060	54 839
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 626	101 829
Forskuddsbetalte kostnader		89 004	77 733
Forskuddsbetalt strøm		69 866	80 614
Andre fordringer		15 839	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		390 153	414 142
Sum omløpsmidler		652 488	674 317
SUM EIENDELER		714 548	729 156

612 Sameiet 181 Eiganes nr. 15			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		412 670	420 335
Sum egenkapital	7	412 670	420 335
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Innbetalt strøm		46 454	46 721
Leverandørgjeld		140 140	171 511
Annen kortsiktig gjeld		115 285	90 588
Sum kortsiktig gjeld		301 879	308 821
Sum gjeld		301 879	308 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		714 548	729 156

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Axel Endre Torp
Styreleder

Annbjørg Bokn
Styremedlem

Olav Eintveit
Styremedlem

Noter 612 Sameiet 181 Eiganes nr. 15

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
Sum personalkostnader	57 050	45 640

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 612 Sameiet 181 Eiganes nr. 15

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	22 811	54 684
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	53 934	195 054
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	101 211	70 673
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	38 669	17 519
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	23 876	32 995
Sum	240 501	370 925

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Olje terrasser	90 985	0

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-7 666	2 010
Andre finansielle innbet.	-7 221	-46 267
Endring arbeidskapital	-14 887	-44 257
Omløpsmidler	652 488	674 317
Kortsiktig gjeld	301 879	308 821
Arbeidskapital	350 610	365 496

Noter 612 Sameiet 181 Eiganes nr. 15

Note 6 - Anleggsmidler

Andel av Sameiet 181 Eiganes Felles er bokført som eiendel med verdi kr 62 060.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	412 670	-7 665	420 335
Sum Egenkapital	412 670	-7 665	420 335

Resultat og balanse med noter for Sameiet 181 Eiganes nr. 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet 181 Eiganes nr. 15		
Styreleder	Axel Endre Torp (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Annbjørge Bokn (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Olav Eintveit (sign.)	11.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet 181 Eiganes nr. 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet 181 Eiganes nr. 15 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 ansvarlige 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 ansvarlige 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Klarvik	Sjørd	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Steinheim	



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 12:47:36 UTC



Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 12:47:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 600GG-FX1JO-KBNLU-64MM3-Z3O6D-ADNLS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet 181 Eiganes nr. 15

Sameiet 181 Eiganes nr. 15 ligger i Stavanger kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991398023.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Axel Endre Torp

Styremedlem, Olav Eintveit

Styremedlem, Annbjørg Bokn

Varamedlem, Rune Osaland

Styrets arbeid i perioden

- Møtevirkosomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 29 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS Arbeid:

- Årlig kontroll av brann apparater.
- Hms runde/sjekk av blokka.
- Brannøvelse.
- Skiftet batteri i komfyrvakt.
- Gasssjekk/kontroll av Kiwa.
- Sjekk av varme/røykvarsler.

- Skrubbb vask av gang og trapper.
- Oljing av terrasser og rekkverk.
- Kontroll av tak ved Icopal Tak.
- Service/kontroll av teknisk/vannskap.
- Kurs Hjertestarter.
- Skiftet termostat i 2 leiligheter.
- Ryddet dekkbod. Skiftet navn til verktøybod.
- Service på carling anlegget.
- Ny TV avtale med Lyse.
- Ekstra service på heis av Otis.

Styrets planer fremover

- Oljing av rekkverk og vegger.
- HMS arbeid.
- Soppbehandling av blokka utførers av Nyma.
- Vaske/rense fliser inngangspartiet.
- Kontroll av tak.
- Service/kontroll av gass peis/koketopp/skap.
- Arrangere brannøvelse.
- Felles hage dugnad til våren.
- Foreta nødvendig vedlikehold.

Forsikringsavtale

Sameiet 181 Eiganes nr. 15 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562761.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgj stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Sameiet 181 Eiganes Felles



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet 181 Eiganes Felles.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameierne (boligselskapene) representert ved deres styrer/styreleder har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett.

Videre har styremedlemmer og forretningsfører rett til å delta på sameiermøtet med tale - og forslagsrett.

Det kan avgis kun én stemme pr. boligselskap (styre).

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 06.05.2025, kl. 18:00

Ynglingen - Kåfå-rommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 1 år
- 6.2 Valg av 5 styremedlem for 1 år
- 6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet 181 Eiganes Felles

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 70.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring

Styret har, sammen med Advokaten fra Bate, gått gjennom vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles med tanke på behov for oppdatering. Vedtektene har nå blitt kvalitetssikret og det er gjort noen mindre justeringer for å sørge for at vedtektene samsvarer med praksis og med nylige lovendringer for eierseksjonssameier og borettslag.

Endringene er markert i rødt i det vedlegget som følger innkallingen, og er følgende:

• I §§ 6 og 9 er det gjort tilpasninger som åpner for at det også kan avholdes digitale møter, både styremøter og sameiermøter, i tråd med lovendringer i både eierseksjonsloven og borettslagsloven.

• Under § 9 er det tatt ut et par punkter om hva det ordinære sameiermøtet skal behandle, da disse punktene ikke lenger er et krav for boligselskaper. Endringen gjør at heller ikke Sameiet 181 Eiganes Felles må behandle årsberetning, budsjett og vedlikeholdsprogram på hvert sameiermøte.

• Bestemmelsen i dagens § 18 om «overgangsregler frem til samtlige eierseksjonssameier er ferdigstilt» tas ut av vedtektene, da denne er utdatert.

• Ny § 18 om elektronisk kommunikasjon som samsvarer med praksis og lovregler for boligselskapene.

Styret ber sameiermøtet om å godkjenne nevnte vedtektsendringer.

Godkjenning av vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: De foreslåtte vedtektsendringene vedtas slik de fremgår av vedlegget til innkallingen.

6. Valg

6.1 **Valg av leder for 1 år**

6.2 **Valg av 5 styremedlem for 1 år**

618 Sameiet 181 Eiganes Felles				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		897 576	968 010	917 976
Tillegg felleskostnader		7 500	9 000	7 500
Andre driftsinntekter	1	13 708	52 069	0
Lading el-bil		107 167	47 624	126 000
Sum Inntekter		1 025 951	1 076 703	1 051 476
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	68 460	51 345	79 870
Avskrivninger	5	45 129	45 129	0
Forretningsførerhonorar		22 368	21 336	23 600
Tilleggstjenester forretningsfører		7 252	9 180	13 100
Vaktmestertjenester		116 496	120 749	130 000
Drift og vedlikehold	3	485 236	540 874	387 000
Forsikringer		93 275	86 361	111 000
Kommunale avgifter		37 974	37 974	38 000
Energi/strøm		136 593	102 532	141 000
Administrasjonskostnader		10 024	9 292	11 000
Sum kostnader		1 022 807	1 024 772	934 570
Driftsresultat		3 144	51 931	116 906
Finansielle poster				
Renteinntekter		15 933	9 055	0
Rentekostnader		768	1 214	0
Netto finanskostnader		-15 165	-7 841	0
Resultat	4	18 309	59 771	116 906

618 Sameiet 181 Eiganes Felles			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	124 106	169 235
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		124 106	169 235
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 416
Forskuddsbetalte kostnader		111 451	93 275
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		450 606	399 695
Sum omløpsmidler		562 057	503 386
SUM EIENDELER		686 163	672 621

618 Sameiet 181 Eiganes Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		532 002	513 693
Sum egenkapital	6	532 002	513 693
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forsukddsbetalt felleskostnader		6 692	0
Leverandørgjeld		131 427	152 588
Annen kortsiktig gjeld		16 042	6 340
Sum kortsiktig gjeld		154 161	158 928
Sum gjeld		154 161	158 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 163	672 621

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Alf Magne Berge
Styreleder

Catharina Petronella Van Trijp
Styremedlem

Kåre Magnar Knudsen
Styremedlem

Jhon-Eirik Lien
Styremedlem

Grete Jacobsen
Styremedlem

Olav Eintveit
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 618 Sameiet 181 Eiganes Felles

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Næringsdel i Sameiet 181 Eiganes 17-19 sin andel av felleskostnader	13 708	30 816
Næringsdel i Sameiet 181 Eiganes 17-19 sin andel av felleskostnader for 2022 - for lite avsatt 2022	0	1 909
Næringsdel i Sameiet 181 Eiganes 17-19 sin andel av felleskostnader for 2020 - fakturert i 2023	0	19 344
Sum	13 708	52 069

Noter 618 Sameiet 181 Eiganes Felles

Noter 618 Sameiet 181 Eiganes Felles

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	60 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 345
Andre ytelser	0	5 000
Sum personalkostnader	68 460	51 345

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	322 312	205 980
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	137 079	308 161
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 219	21 494
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 626	5 239
Sum	485 236	540 874

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	18 309	59 771
Avdrag på lån	0	-84 538
Tilbakeføring av avskrivning	45 129	45 129
Endring arbeidskapital	63 438	20 362
Omløpsmidler	562 057	503 386
Kortsiktig gjeld	154 161	158 928
Arbeidskapital	407 896	344 458

Noter 618 Sameiet 181 Eiganes Felles

Noter 618 Sameiet 181 Eiganes Felles

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	451 291
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	451 291
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	327 185
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 106
Årets avskrivninger :	45 129
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	532 002	18 309	513 693
Sum Egenkapital	532 002	18 309	513 693

Noter 618 Sameiet 181 Eiganes Felles

Resultat og balanse med noter for Sameiet 181 Eiganes Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet 181 Eiganes Felles		
Styreleder	Alf Magne Berge (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Olav Eintveit (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kåre Magnar Knudsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Grete Jacobsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jhon-Eirik Lien (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Catharina Petronella Van Trijp (sign.)	31.03.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet 181 Eiganes Felles

Sameiet 181 Eiganes Felles ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 994168673.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Alf Magne Berge
Styremedlem, Grete Jacobsen
Styremedlem, Olav Eintveit
Styremedlem, Kåre Magnar Knudsen
Styremedlem, Jhon-Eirik Lien
Styremedlem, Catharina Petronella Van Trijp

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 63 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Som fast innslag på alle styremøtene blir Sameiets økonomi satt under lupen. Budsjettet styrer vedlikehold og eventuelle nye tiltak. Å ha kontroll på økonomien er styrets viktigste oppgave.

Styret i Sameiet 181 Eiganes Felles vurderer fortløpende den avtalen vi har på vaktmestertjenester. Sameiet har som kjent avtale med Flotte Randaberg i den sammenheng. Sameiet er meget godt fornøyd med de tjenester som disse utfører.

Uteområdet blir kontinuerlig holdt vedlike med klipping av plen og stell av planter og busker. Flotte Randaberg er lette å samarbeide med og tar også nødvendige reparasjoner etter behov og bestilling.

Etterisolering av rør for fjernvareme er slutført. Det gjelder både i garasje og i bodområdet.

Arbeidet ble utført på dugnad med Olav Eintveit som dugnadsgeneral og med gode hjelpere fra blokkene. Dette skal gi mindre varmetap og mindre utgifter på regning fra Lyse.

Styret ga tidligere sin tilslutning til et forslag om å installere wifi i garasjen. Dette fordi en sikrer bedre stabilitet i forbindelse med lading/ladeanlegget. Arbeidet ble utført av Rønning og dette fungerer godt og er en klar forbedring av ladesikkerheten og er et pre for Sameiet/den enkelte P-plass/ladeplass. Vi har nå hatt erfaring med anlegget en tid, og det er en klar forbedring av ladeforholdene.

Kontroll av brannslukningsapparatene i fellearealene/garasjen er igjen foretatt av Schou-andreassen. Arbeidet ble utført i april. Dette arbeidet skal utføres årlig.

Tidligere ble det satt opp store nummerskilt på hver blokk. Nå har det i tillegg blitt satt opp nye og større gateskilt. Takk til Olav Eintveit som har vært primus motor i dette

arbeidet.

Sameiet har kontinuelig (gjennom de kontaktene som Sameiet satte opp) blitt holdt informert om tiltak og framdrift av Lassa Living. Dette er noe Sameiet har satt pris på.

Styret anbefalte igjen en økning av pris på strøm i ladeanlegget. Dette for å forsvare økte utgifter. Allikevel er dette billig målt opp mot pris på annet drivstoff.

Styret diskuterte nok en gang bruk av fellesrom i underetasjen i nr 9. Det er uenighet i hvem som har eierforhold til disse rommene. Det har flere ganger vært diskutert om en kan fylle rommene med innhold. Det har også i sin tid satt opp en økonomisk beregning av eventuelt å gjøre noe. Styret bør avklare eiendomsretten til rommene før eventuelt noen tiltak blir bestemt.

Tiltak i forbindelse med vedlikehold vurderes kontinuerlig. Derfor ble det bestemt at det skulle kjøpes inn ny PC i forbindelse med kameraovervåking av garasjeanlegget. I tillegg ble det sett opp nytt kamera i garasje for nr 9.

En slik overvåking er nyttig. Dette fordi det flere ganger har vært uvedkommende i garasje/bodområder der ting har blitt ødelagt/stjålet. Opptak i denne forbindelse er nyttig også for politiets ettersøking/løsning av sak.

Det var også i denne forbindelse nødvendig å omkode alle portåpnerne for å forhåpentlig å forhindre nye innbrudd. (en portåpner har tidligere vært på avveie/stjålet).

Det har blitt utført 3. parts kontroll av gassanlegget for Sameiet. Arbeidet ble utført av representant fra KIWA i samarbeid med Styret for Sameiet. KIWA kotrollerte anlegg og de fleste gasspeisene. (Stikkprøver). Etter rapporten skal alle avvikene lukkes. Olav Eintveit har stått i spissen for å koordinere dette.

Lyse har informert og tilbudt en ny TV/internett avtale for Sameiet/blokkene. Det har vært opp til hver enkelt Sameie/Borettslag å knytte seg til denne nye avtalen. Erfaring så langt med ny avtale har vært god.

Lyse Energiservice tilbyr også en ny løsning for avlesning av fjernvarmeforbruk. Dette har blitt informert om for styret slik at styrelederne kan informere videre. Avlesningen skal nå automatiseres. Dette vil kreve installasjon og leie av ny måler. Dette betyr økte kostnader som skal betales på en eller annen måte. I tillegg betyr det en avtalt leieperiode. En slik løsning vil tvinge seg fram. Sameiet bør ta en beslutning i kommende periode.

Sameiet har hatt legionellakontroll av vannkvalitet. Det er foretatt kontroll/stikkprøver i hver blokk. Det er ikke funnet store avvik fra normal kvalitet. På en leilighet ble det tatt en etterpøving. Legionellakontroll vil nå bli foretatt etter nærmere bestemmelser/rutine.

For å få kunnskap om hva dekket over garasjen tålte av trykk, ble beregningspapirer etterlyst hos diverse firma (også Skanska som bygget boligene. Her møtte en bare negativ respons). Det viste seg at Sweco satt på tegninger/beregninger. Disse kunne fastslå at lette kjøretøy kunne kjøre inn på indre området (max 13 tonn). Men hovedregelen er at ingen kjøretøy skal inn bortsett fra sykebil/brannbil.

Juridisk avdeling hos Bate er kontaktet i forbindelse med gjennomgang og oppgradering av Sameiets vedtekter. Disse reviderte vedtektene vil bli fremlagt på årets generalforsamling for godkjenning.

Av andre aktuelle saker som har vært diskutert i styret:

Eventuell rampe ved nr 7/rutine for kontroll av brannslukningsapparatene i fellesområdene/fjerning av to skilt; privat område/sikkerhet/lysmaster ved Ynglingen og uteområdet generelt/soping av garasjen/spyling av terrasser øverste etasje/steinbed ved KIWI/ordensregler/parkering av biler på Sameiets P-plasser/fornybare energiformer/pris ladestrøm

HMS-arbeid:

Styret arbeider hele tiden med saker som angår HMS. Det gjelder både dugnadsarbeid og oppgaver utført av profesjonelle. HMS regler skal følges. Dette er også et arbeid som følges opp av hver enkelt blokk.

Styrets planer fremover

Styret i Sameiet 181 Eiganes Felles jobber kontinuerlig med tiltak som kan bevare og forbedre boforholdene for alle.

Derfor vil Styret meget nøye følge opp Flotte Randaberg og det arbeidet som disse utfører spesielt med utearealene: Klipping/soping/planting/snørydding osv.. Vi ønsker en tett dialog og vil fortsatt invitere Flotte Randaberg til et nytt samarbeids/evalueringsmøte med styret i 2025.

Styret vil oppgradere utelysene/høye lamper i området med nye LED lamper. Arbeidet er nylig utført. (Olav Eintveit + Stavanger Installasjon). Det er avtale med Ynglingen om at vi også skulle oppgradere de lampene disse har eierforhold til. Som takk får vi leie gratis rom hos dem til styremøter/generalforsamlinger.

Som vanlig vil det bli foretatt soping av garasjen av Sopihop. Dette skal utføres snarest.

HMS skal følges opp etter retningslinjer og krav i tråd med internkontroll og forskrifter.

Styret vil sikre en jevn og kontinuerlig drift av Sameiet og gjøre alt for at bofellesskapet og omgivelsene blir så god som mulig.

Forsikringsavtale

Sameiet 181 Eiganes Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562808.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

VEDTEKTER	
FOR	
SAMEIET 181 EIGANES FELLES	
Revidert på årsmøtet 06.05.25	
§1	
Navn og Formål	
Sameiets navn er Sameiet 181 Eiganes Felles, heretter kalt "Sameiet".	
De enkelte sameiere er Sameiet 181 Eiganes nr. 11, Sameiet 181 Eiganes nr. 13, Sameiet 181 Eiganes nr. 15, Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19, Borettslaget Ytre Eiganesveien 7 og Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 (heretter kalt "Sameierne") som eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.	
Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen på boligområdet 181 Eiganes til beste for Sameierne og de enkelte andelseiere/seksjonseiere.	
Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.	
§2	
Hva Sameiet omfatter	
2.1	Felleseiendommen
Med Felleseiendommen forstås utearealet med gnr. 26 bnr. 254 i Stavanger kommune. Arealet ligger rundt og mellom de enkelte Sameieres eiendommer, dels på "lokket" over Garasjeeiendommen og dels direkte på bakken, se vedlagte kart. Områder på gnr. 26 bnr. 254 som er avsatt til utbygging av boligblokker tilhørende den enkelte sameier inngår ikke i Felleseiendommen, men har egne gårds- og bruksnummer.	
2.2	Garasjeeiendommen
Garasjeeiendommen er en del av gnr. 26 bnr. 254 i Stavanger kommune og er et underjordisk fellesgarasjeanlegg på 181 Eiganes, se vedlagte kart. Garasjeanlegget strekker seg fysisk inn under den enkelte blokk, uten at eiendomsretten til grunnen under den enkelte blokk tilhører Sameiet. Det er kun den del av Garasjeeiendommen som ikke strekker seg inn under den enkelte blokk som er Sameiets egen eiendom. Sameiets rettigheter og plikter knyttet til	
Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025	

den del av Garasjeeiendommen som strekker seg inn under den enkelte blokk fremgår av § 4 i disse vedtekter.
Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder med tilhørende adkomstareal, diverse tekniske rom, bøttekott og fellesareal.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier/borettslag er Sameiere:

Sameiere	Type	Sameieandel
Sameiet 181 Eiganes nr. 11	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 13	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 15	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19	Bolig/Næring	1/6
Borettslaget Ytre Eiganesveien 7	Bolig	1/6
Borettslaget Ytre Eiganesveien 9	Bolig	1/6

Med "andelseiere" menes i disse vedtekter beboere som til enhver tid eier andel/seksjon knyttet til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

§3

Fysisk bruk av Felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei til parkeringsanlegget, gangveier, lekeareal, plasser, plener, benker, mv.

Felleseiendommen kan benyttes av andelseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Ingen av Sameierne har rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av felleseiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

§4

Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Alle andelseiere skal ha fri ferdsel gjennom Garasjeeiendommen til og fra parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Andelseierne har bruksrett til en parkeringsplass hver. Ingen kan parkere mer enn ett kjøretøy i garasjeanlegget, med mindre den enkelte andelseier har fått rett til å benytte mer enn én parkeringsplass, jfr. § 17 i disse vedtekter.

Etter tildeling av parkeringsplass har funnet sted, kan styret i Sameiet kun endre på plassering av parkeringsplasser om den enkelte andelseier tillater dette eller 5 av 6 Sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

Andelseiere kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassen uten styrets samtykke.

Parkeringsplasser som er tilpasset funksjonshemmede kan styret midlertidig tildele andelseiere som dokumenterer et behov pga. funksjonshemming hos seg selv eller sin husstand uten samtykke av de andelseiere dette gjelder. Styret kan fastsette de nærmere vilkårene for en slik tildeling.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte sportsboder disponeres eksklusivt av andelseier. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen uten at de berørte andelseiere har gitt sitt samtykke til dette, eller 5 av 6 Sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeeiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Den enkelte Sameier plikter å stille de deler av Garasjeeiendommen som er den enkelte Sameiers eiendom til Sameiets disposisjon, med unntak av heis, trapper i trappe-/peisrom. Sameiet vil ha full bruksrett over lokalene på de vilkår som fremkommer i disse vedtekter.

§5
Rettslig rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye/disponere over sin sameieandel. Dog kan andelseier som har bruksrett til parkeringsplasser leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige andelseiere. Utleie kan ikke skje for mer enn 2 år av gangen, men leieavtale kan fornyes. Styret skal gis skriftlig melding om utleie før leieavtalen trer i kraft.

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6
Styret

Sameiets styret består av 6 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem.

Hver Sameier nominerer ett styremedlem. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøtet kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styrelederen velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de deltakende styremedlemmer.

§ 7
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§ 8
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed, Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere representert ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år i mai. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære generalforsamlinger/årsmøter hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet.

Styret beslutter hvorvidt sameiermøtet skal gjennomføres ved fysisk eller digitalt møte.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- a) styrets regnskap
- b) valg av styre og revisor

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk. Hver Sameier stemmer for sin andel i Sameiet. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres forslaget ved loddtrekning, eventuelt at forslaget ikke anses for vedtatt.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn ti prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie/borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle eierseksjonssameie/borettslag har fattet.

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Innkrevning av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, fordeles i henhold til antall andeler hos den enkelte Sameier. Totalt er det 150 andeler som skal betale like deler av Sameiets felleskostnader, med mindre annet følger av disse vedtekter.

- Som felleskostnad anses bl.a.:
- a) forsikring
 - b) kostnader til drift, vedlikehold av og påkostninger på eiendommene
 - c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
 - d) strøm

§ 14
Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

Vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles, oppdatert på sameiermøtet 2025

§15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Særskilte bestemmelser

Borett (leilighet) knyttet til andel/seksjon som fremkommer i vedlegg 2 til disse vedtekter, skal disponere 2 parkeringsplasser og 2 sportsboder i Garasjeeiendommen etter nærmere anvisning.

Næringsseksjonen i Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19 har ingen rettigheter i Garasjeeiendommen og skal derfor ikke dekke felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold og/eller påkostninger for Garasjeeiendommen. Næringseiendommen skal ha eksklusiv bruksrett til 26 parkeringsplasser på Felleseiendommen, jfr. vedlegg 2. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering for ansatte og kunder til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har alene ansvar for alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger knyttet til nevnte parkeringsplasser. Næringsseksjonen skal i tillegg dekke 10 % av felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold, men ikke påkostninger, for Felleseiendommen. I tillegg plikter næringsseksjonen å besørge og bekoste renhold, m.m. rundt egen seksjon. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonen nærmere plikter knyttet til forhold som skyldes drift av næringsseksjonen.

§ 18
Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til Sameierne fra styret og forretningsfører. Sameierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

Styrets e-postadresse er: eiganesfelles@styretmitt.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon. Sameiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles

Leilighet H 0501 og H 05021 Ytre Eiganesveien 15 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet H 0501 og I-10503 i Ytre Eiganesveien 13 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet I-1 0601 og H 0603 i Ytre Eiganesveien 11 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet H 0701 og H 0703 i Ytre Eiganesveien 7 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet Fl 0501 og H 0503 i Ytre Eiganesveien 9 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Stavanger 18.04.07

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

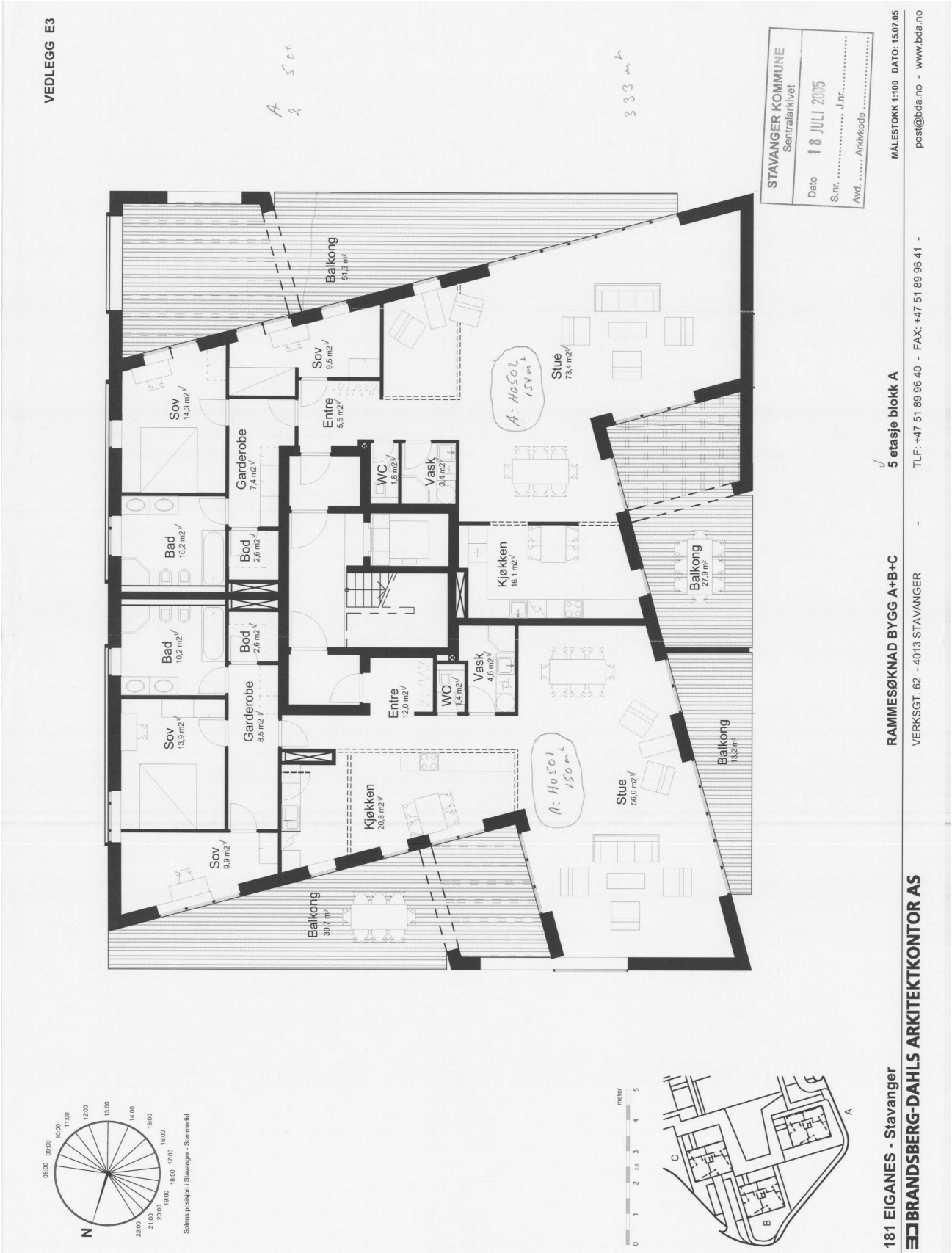
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

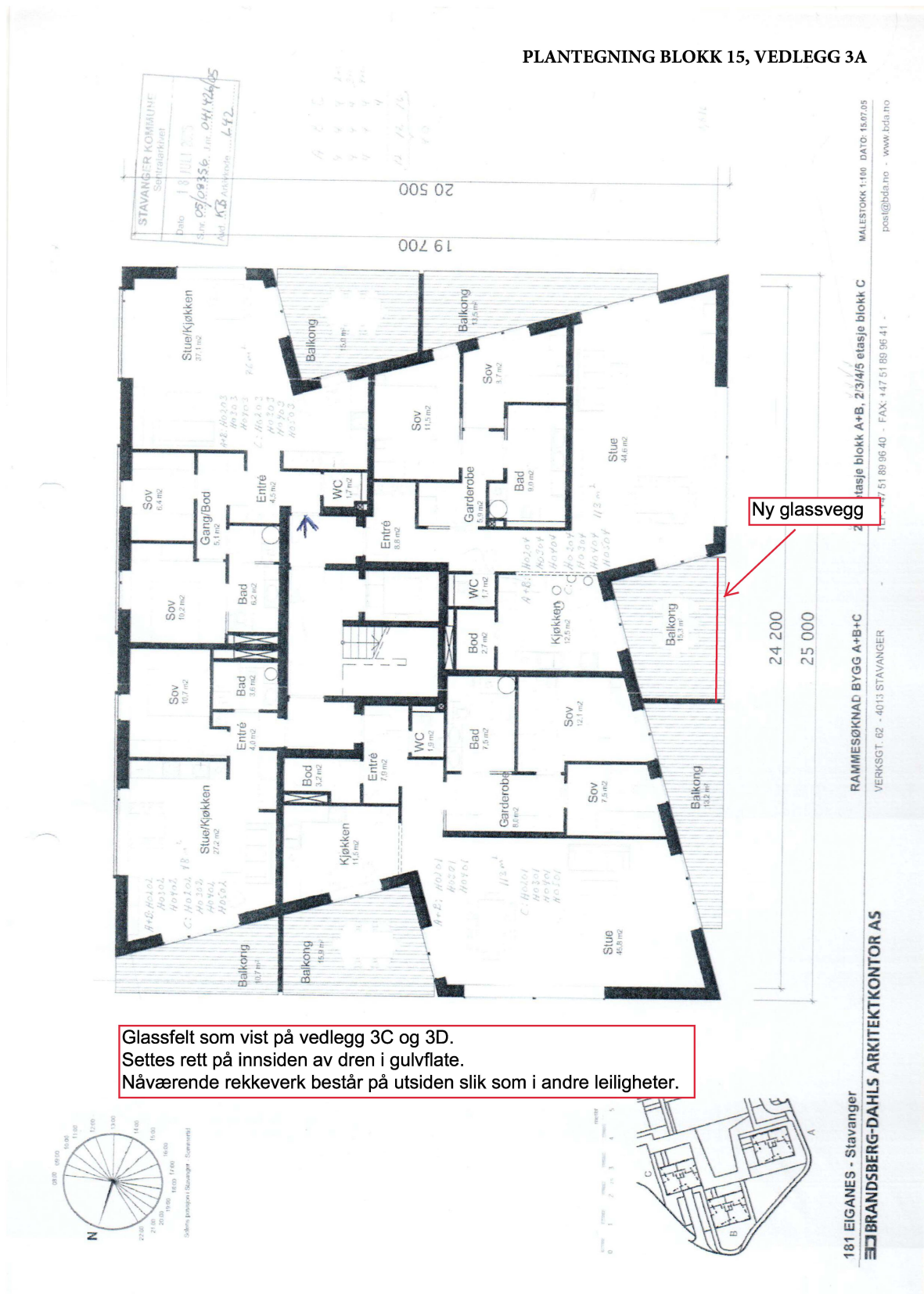
Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatefun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase 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 infrastrukturtraseer	
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	
Skyltefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

130 YTRE EIGANESVEIEN 15

Vedlegg

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 landskapsensyn	
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	

PROAKTIV.NO 131

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
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	
Friskittlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gateun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og droseje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnytt formål	Skipstred
Allmennnytt barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnytt undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnytt institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnytt kirke	
Allmennnytt forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnytt administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertning	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Idtsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for almenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPEKIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsøret / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavernsone

Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginnrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

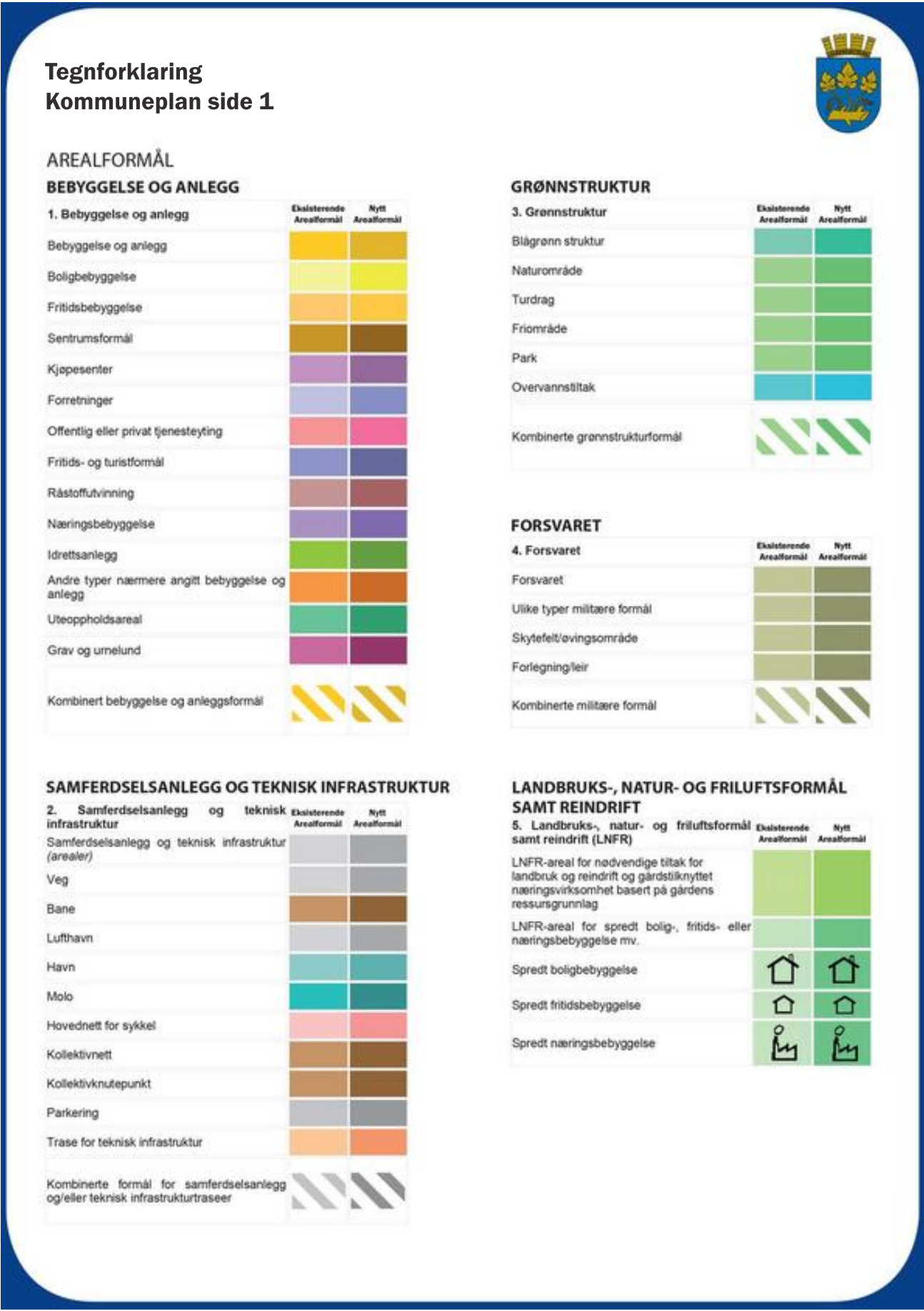
KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnytt
Veserviccanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Idtsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



Tegnforklaring
Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG,
MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

Flater		
Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	
Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

PLAN 2023, EIGANESVEIEN 181 – PRIVAT FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert: Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS 15.06.04, revidert 22.02.05,
revidert: KBU 25.02.05, sist revidert i bystyret 25.04.05.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 25.04.05 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å regulere fra hotellformål til bolig, bolig/forretning på ”Scandic -tomten”.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger, snitt og perspektiver som viser plassering i
terreng og omriss av eventuell nabobebyggelse med høydeangivelser.
Før rammetillatelse for nybygg innen eiendommen Eiganesveien 181, gnr/bnr 26/257, kan gis må det i
tillegg foreligge følgende godkjente planer:

2.2 Disposisjonsplan for byggetrinn og midlertidig bruk av eksisterende bebyggelse

Planen skal vise eventuell utbygging i trinn og hvordan øvrige deler av tomten inklusiv fellesarealer
utnyttes midlertidig. Ved utbygning i trinn skal utbygningen starte enten i nordøstre del av tomten med
blokk A, B og F inklusiv L1 eller i sørvestre del med blokk C, D og E inklusiv L2. Planen utarbeides i
målestokk 1:500 og vedlegges søknad om rammetillatelse.
Eksisterende bygg tillates brukt til hotell. Hotellet tillates ikke utvidet. Hotellformålet opphører når
reguleringsplanen er gjennomført fullt ut.

2.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for ubebygde deler av tomten i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal
vise atkomst- og parkeringsløsning, terrengbehandling, forstøtningsmurer, vegetasjon, felles lek, felles
grøntanlegg, felles gårdsplass, belysning, møblering, materialvalg og trekke mot Rektor Berntsens
gate/Eiganesveien. Planen skal medta offentlige friområder med turvei og kvartalslek. Atkomst til
barnehage, areal for varelevering, sykkelparkering skal også vises. Evt. støyskjerm mot E39 må
medtas. Planen skal godkjennes av kommunen v/park og byplan.

2.4 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for tilleggende del av Rektor Berntsens gate og Eiganesveien med
tosidig fortau, atkomster, evt. trafiksikkerhetstiltak, herunder skiltplaner, arbeidsvarslingsplaner og
belysningsplaner. Offentlige trafikkområder skal opparbeides iht reguleringsplan og kommunalteknisk
norm for Stavanger. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen v/teknisk drift og transportplan.

2.5 Plan for renovasjon

Det skal utarbeides plan for renovasjon/avfallshåndtering som skal godkjennes av kommunen v/teknisk
drift i forbindelse med igangsettelsestillatelse.

§3 REKKEFØLGEKRAV

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før offentlige trafikkområder, offentlig friområde med turvei,
fellesområder og lekearealer innenfor planområdet er opparbeidet.

En trekke langs Eiganesveien og Rektor Berntsens gate, som vist på planen, og tosidig fortau langs
Eiganesveien fra Fartein Valens vei (E39) til kryss med Rektor Berntsens gate, skal opparbeides før
nybygg tas i bruk.

Dersom eiendommen Eiganesveien 181 bygges ut i trinn skal øvrige deler av tomten opparbeides i
henhold til disposisjonsplan jf. § 2.2.

Kvartalslekeplass og sandlekeplasser og øvrige fellesarealer skal opparbeides i takt med eventuelle
byggetrinn. Blokk A, B og F kan ikke tas i bruk før L1, FL1 og 50% av FL2 er opparbeidet. Blokk C,
D og E kan ikke tas i bruk før L2 og 50 % av FL2 er opparbeidet. Kvartalslekeplasser skal
opparbeides i henhold til lekeplassnormen for Stavanger både ved delvis og full utbygging.

§4 BYGGEOMRÅDER

Rammer for bebyggelse

4.1 Byggehøyder

Byggehøyde er oppgitt som maksimal gesimshøyde. Takoppbygg over heishus/-sjakt tillates oppført
med inntil 1 m over gesimshøyde.
Øverste etasje i blokk A, B, C, D og E kan maks ha et bruksareal på inntil 80% av bruksarealet i
etasjen under/alternativt skal topp gesims trekkes min. 1,5 meter inn fra gesims. Blokk F: toppetasjen
skal trekkes inn 1,5 meter fra gesims.

4.2 T-BRA

Tillatt bruksareal for de enkelte felt fremgår av plankart som T-BRA=m², der bruksareal er iht. NS
3940 med endringer fastlagt i teknisk forskrift § 3-5.

4.3 Byggegrenser

Byggegrense mot nord ved blokk A er 8 meter og mot vest 6 m ved blokk A, C og D. Byggegrense
mot fortau i sør er 5 m ved blokk D og E. Blokk F skal ha minste avstand på 30 m til senterlinje i E39.
Andre faste innretninger enn støyskjerm må ligge minst 25 m fra senterlinjen.

4.4 Beregning parkering

Parkering under terreng skal ikke regnes med i %TU der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig
terrengnivå er mindre enn 0,5 m. Der avstanden er lik eller mellom 0,5 og 1,5 m, skal parkeringsareal
regnes med 50%. Er avstanden større enn 1,5 m skal parkeringsareal medregnes fullt ut.

§5 MILJØFORHOLD

5.1 Materialbruk

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt miljø- og ressursvennlige løsninger.
Det skal i alle utvendige overflater på bygg og utendørsanlegg benyttes robuste materialer av høy
kvalitet som er mest mulig giftfrie og vedlikeholdsvennlige.

5.2 Støy

Innvendig og utvendig støynivå på privat og felles uteareal skal tilfredsstillende SFTs normer og
Miljøverndepartementets rundskriv T-9/79, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-
1442) eller til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer, som erstatter dette.
Tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres i forbindelse med søknad om rammetillatelse og
eventuelle støytiltak skal være gjennomført før nybygg tas i bruk.
Boligene må støyskjermes i fasade og ved lokale støyskjermingstiltak som vist på plankart.

Ventilasjonsanlegg kan ikke vendes mot bolig.

5.3 Grunnforhold

Grunnforhold skal dokumenteres i forbindelse med rammetillatelse og eventuelle tiltak eller masseutskifting være gjennomført før nybygg tas i bruk. Før det eventuelt foretas inngrep ved graving, fylling eller peling skal forurensingsmyndighetene varsles.

5.4 Avfallshåndtering

Det skal legges til rette for 3 avfallsstasjoner for nedgravde containere innenfor områder regulert til annet fellesområde. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan jf. § 2.5.

5.5 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet - Nettstasjon

Det skal innpasses nettstasjon i nærheten av blokk D med tilfredsstillende ventilasjon og direkte adkomst fra bakkenivå.

5.6 Inneklima

”Anbefalte normer for inneklima” fra Folkehelsen (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer skal følges.

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Områdene er felles for eiendommen gnr/bnr 26/254 Eiganesveien 181 og fremtidige parseller eller seksjoner av denne.

6.2 Felles parkering

Bilparkering skal løses i felles garasjeanlegg under bygning, lokk eller terreng iht. parkeringsnormen med 1 bilplass pr. 100 m² BRA. I tillegg tillates eksisterende parkeringsplasser innenfor området oppretholdt med inntil 50 plasser på terreng. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsarealene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Den viste parkeringsrekken langs Fartein Valens vei flyttes inn mot bebyggelsen og adkomstveien legges inntil støyskjermen mot E39.

6.3 Felles grøntanlegg

Del av felles grøntanlegg er avsatt til privat bruk for tilliggende punkthus (A, B, C, D og E) og vist på plankart som ”Felles A”, ”Felles B”, osv. Øvrig felles grøntanlegg er fellesanlegg for all bebyggelse innen gnr/bnr 26/254.

6.4 Felles lek

Felles lek FL1 og FL2, offentlig friområde Lek L1 og L2 skal opparbeides med gode solforhold, skjermet for vind og støynivå iht. § 5.2.

6.5 Snuplass

Snuplasser må opparbeides iht. reguleringsplan.

6.6 Felles atkomst

Bebyggelsen skal ha adkomst som vist på plankart. Adkomst fra vest skal skje via regulert avkjørsel for Ynglingen. Adkomst fra øst fra Eiganesveien skal anlegges i tråd med tilstøtende plan for krysset E39/Eiganesveien.

Permanent atkomst til barnehage jf. §2.3, tomt gnr. 26 bnr. 10, skal skje via Scandictomtens felles parkeringsplass mot øst/E39, vist på plankart, i tråd med vedtatt plan 1933 Lassa friområde og Ynglingen.

6.7 Felles sykkelparkering

Det skal være 1 minst. sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA.

6.8 Utrykning

Gårdsplass og avkjørsel skal være kjørbare og skal opparbeides og dimensjoneres for utrykningskjøretøy iht. kommunal norm.

6.9 Universell utforming

Det skal sikres universell utforming for alle brukere i fellesarealene og i offentlige friområder (turvei og kvartalslek).

Annet fellesareal

Annet fellesareal skal opparbeides som overkjørbar rabatt med nedsenket kantstein, dimensjonert med snuplass iht. kommunal norm.

Justeringer internt i fellesområdene kan godkjennes av byplansjefen som mindre vesentlig reguleringsendring, forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas og lekearealer ikke reduseres.

§ 7 PUNKTHUS (felt A, B, C, D og E)

7.1 Bolig

Det skal etableres minst 1,0 m² BRA innendørs eller overdekket fellesareal på inngangsplanet pr. boenhet. Arealet skal benyttes til gangareal, barnevogner, postkasser o.l. Maks. antall boliger er 150.

Minimum 30% av alle boliger må utformes iht. krav om universell utforming.

§ 8 BLOKKBEBYGGELSE KOMBINERT FORMÅL BOLIG, FORRETNING (felt F)

Det tillates detaljhandel på inntil 1000 m² BRA innenfor området, forutsatt at det er et servicetilbud for lokalmiljøet og at det ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i området, jf. pbl. § 78.1. Varemottak skal bygges inn og regnes ikke med i BRA for detaljhandel.

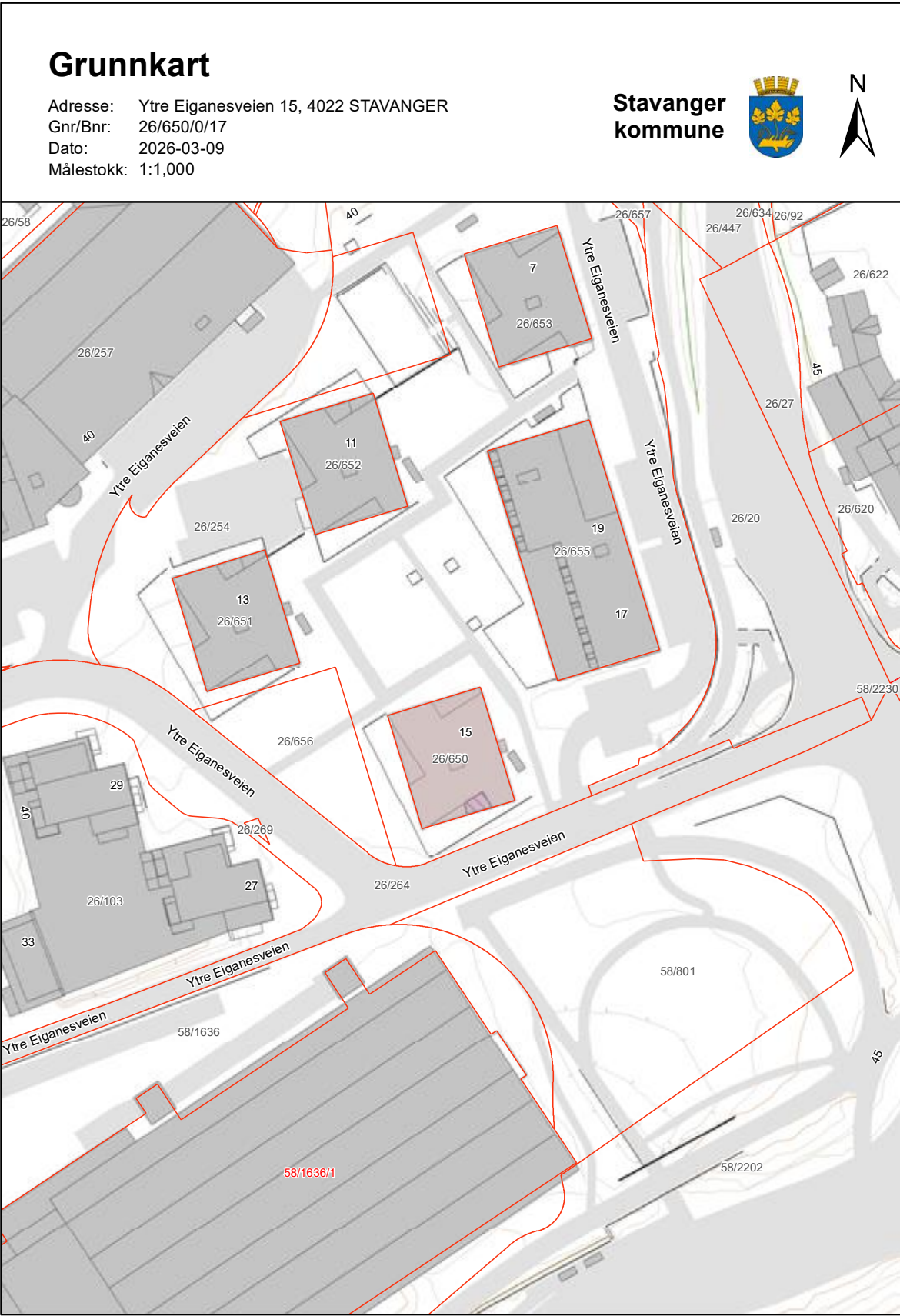
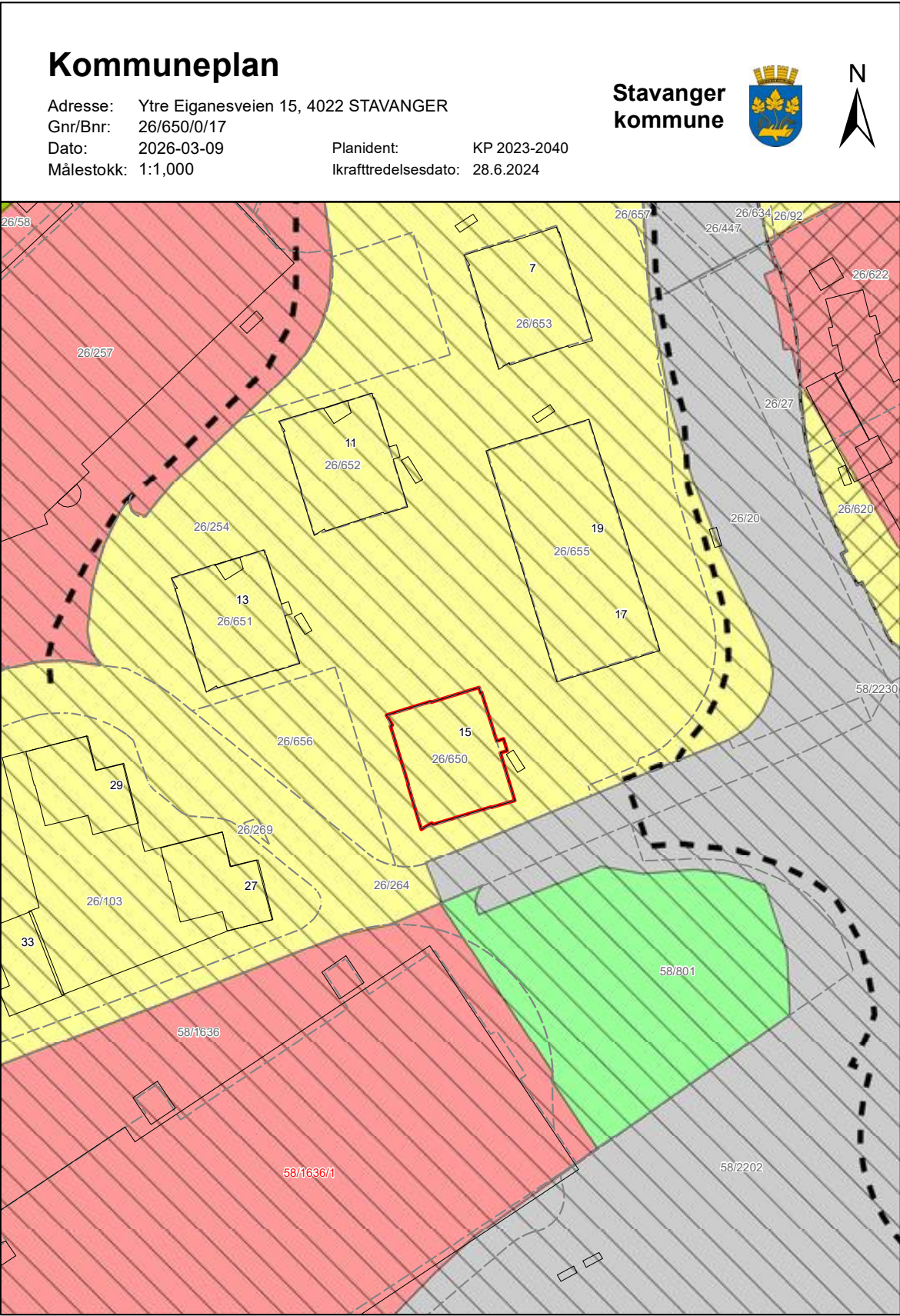
Felt F kan fullt ut utnyttes til boligformål.

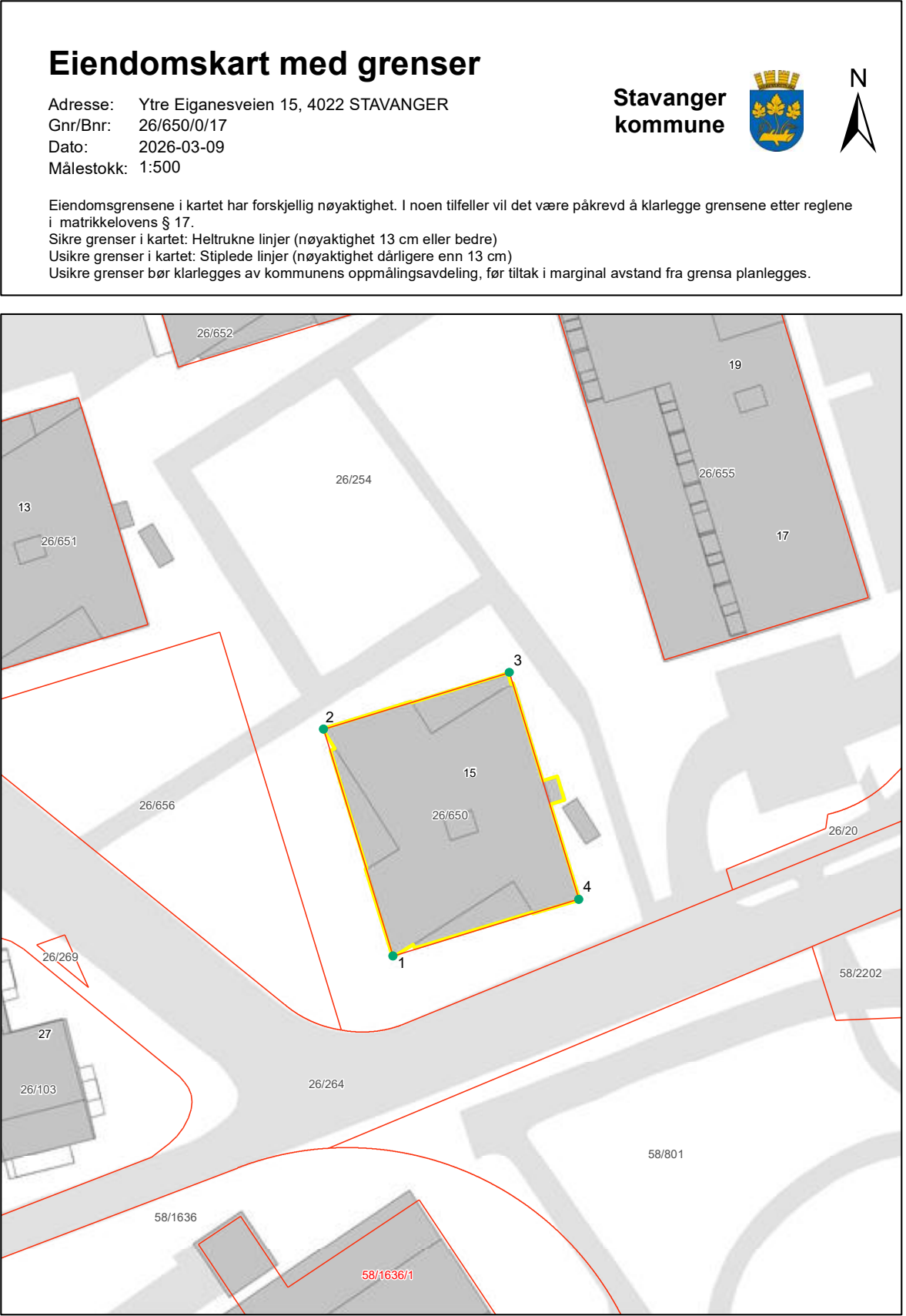
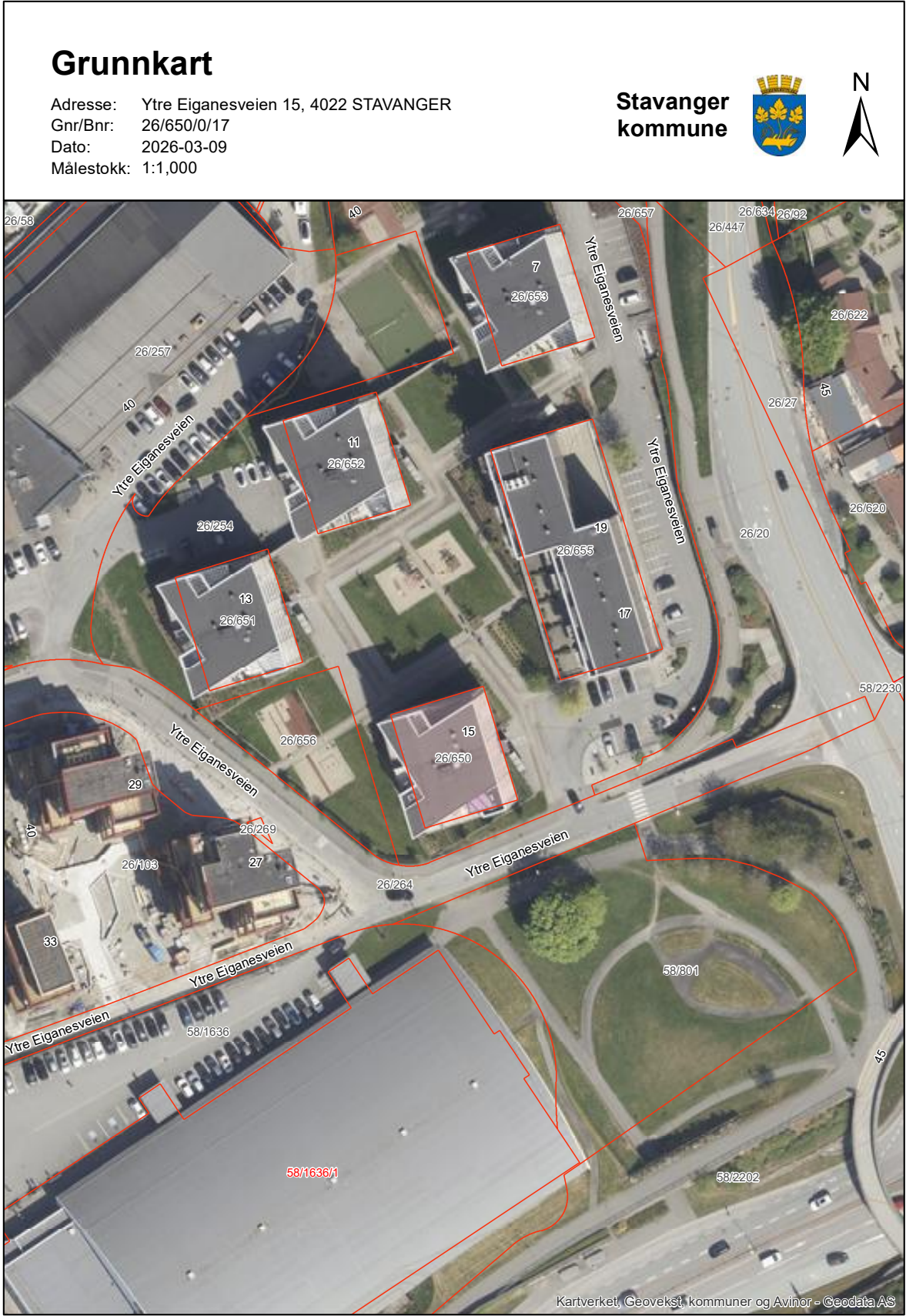
§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Det skal utarbeides opparbeidelsesplaner for lekearealene som skal godkjennes av park- og idrett jf. pgf. 2.2 og 2.3.

§ 10 SPESIALOMRÅDER

Det skal være fri sikt over 0,5 m i frisisiktsoner.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

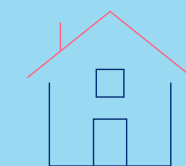
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ytre Eiganesveien 15, 4022 STAVANGER. Gnr. 26, bnr. 650, snr. 17 i Sameiet 181 Eiganes nr. 15, oppdragsnr.: 1230260020
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

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