

PROAKTIV



HILLEVÅGSVEIEN 41





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



HILLEVÅG

En flott og romslig selveierleilighet på 110 kvm BRA med innglasset balkong og fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hillevågsveien 41, 4016
STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 22, bnr. 129, snr. 30 i
Hillevågstunet

Prisantydning: 4.750.000,-

Omkostninger: 133.000,-

Totalpris: 4.883.000,-

Kommunale avgifter: 11.659,- per år

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1999

Rom/soverom: 2/1

BRA: 110 m²

BRA-i: 92 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i lukket
anlegg.

Se pkt. under parkering s. 12.

Tomt: 3792.5 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.787,-

Felleskostnader inkl.: Personal kostnader,
diverse honorarer, drift og vedlikehold,
diverse forsikringer, energi/fyring
(fellesareal), TV-anlegg/bredbånd, andre
driftskostnader

Energimerke: Energiklasse:Lys Grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	137		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frøde Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tungland

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland

Daglig leder

Mobil: 928 11 315

E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Stavanger

Telefon:

Stavanger Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med 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!



HILLEVÅG

Kommune: Stavanger / **Område:** Hillevåg

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 attraktiv og sentral beliggenhet i populære Hillevåg - en bydel som de senere årene har gjennomgått en betydelig utvikling og er som et moderne og levende område med et bredt utvalg av servicetilbud. Her bor du med kort vei til både Stavanger sentrum, arbeidsplasser, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Like over veien finner du Kilden kjøpesenter, bydelens naturlige møteplass med et bredt utvalg av butikker, dagligvare, Vinmonopol, apotek, treningssenter, spisesteder og en rekke andre servicefunksjoner som gjør hverdagen enkel og praktisk. I nærområdet finnes også bakerier, kaféer, restauranter, frisører, helsetjenester og øvrige nødvendige fasiliteter.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv. Det er kort vei til populære turområder som Sørmarka og Vannassen, hvor du



OFFENTLIG TRANSPORT

 Hillevåg Linje 2, 3, X74, N84	1 min  0 km
 Paradis stasjon Linje L5	13 min  1.1 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min  2.4 km
 Stavanger Sola	14 min 

DAGLIGVARE

Coop Mega Kilden	2 min 
Rema 1000 Hillevåg PostNord	3 min  0.2 km

VARER/TJENESTER

 Kilden Kjøpesenter	3 min 
 Boots apotek Hillevåg	1 min 

SPORT

 Svend foymsgate balløkke Ballspill	7 min  0.5 km
 Kvaleberg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  0.6 km
 SATS Hillevåg	4 min 
 Trimeriet Stavanger	4 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kilden Senter	3 min 
 Recharge-St1 Haugåsveien	10 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



finner flotte turstier, lysløyper og rekreasjonsområder året rundt. Ønsker du en tur langs sjøen, er strandpromenaden ved Gandsfjorden og Vaulen også lett tilgjengelig.

For den aktive finnes flere treningssentre og idrettsanlegg i nærområdet, samtidig som området tilbyr gode sykkel- og gangforbindelser til Stavanger sentrum. Sentrum ligger kun en kort sykkel- eller busstur unna og byr på et rikt utvalg av restauranter, kulturtilbud, shopping og uteliv.

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

Kollektivtilbudet er svært godt, med hyppige bussavganger og kort avstand til Paradis togstasjon, som gir enkel forbindelse til både Stavanger sentrum, Sandnes og øvrige deler av regionen. For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveien, noe som gjør hverdagsreisen effektiv.

Dette er en beliggenhet som kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til grønne omgivelser – perfekt for deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag med alt du trenger innen kort avstand.

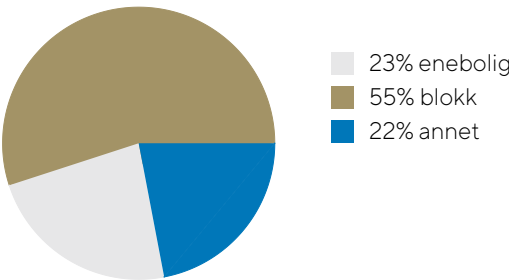
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter, eneboliger og næring.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10... 187 elever, 12 klasser	20 min 1.6 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	18 min 1.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	18 min 1.5 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	22 min 2 km

BARNEHAGER

Kvaleberg barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 106 barn	13 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	11 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL HILLEVÅGSVEIEN 41

Leiligheten har parkering i lukket anlegg og flisbelagt innglasset balkong.

Parkering

Parkering i lukket anlegg.

Hver seksjon har én fast, tildelt parkeringsplass. Sameiet praktiserer imidlertid en fleksibel ordning for tildeling av parkeringsplasser ved behov for HC-parkering, jf. opplysninger gitt av styreleder i telefonsamtale.

Tomtestørrelse

3 792 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen fremstår generelt med normal teknisk standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger og moderniseringer.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2 AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Torsdag, 30. juli 2026)



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i leiligheten og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten inneholder bad, vaskerom, kjøkken, gang, soverom, bod, stue

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

- Det er fjernet en vegg i stuen til et soverom (mulighet til å sette opp vegg for et nytt soverom).
- Det foreligger ikke ferdigattest på bygget.

Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 13 kvm

Total BRA: 110 kvm

Bod i kjeller på 5 kvm BRA-e

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

Standard

Velkommen til Hillevågsveien 41 – en flott og romslig selveierleilighet på 110 kvm BRA med innglasset balkong og fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i populære

Hillevåg, en bydel som de siste årene har gjennomgått en spennende utvikling. Området fremstår i dag som moderne og levende, med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, spisesteder og treningssentre. Her bor du med kort avstand til Stavanger sentrum, arbeidsplasser, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Fra parkeringsplassen tar du heis opp til leiligheten. Leiligheten byr på en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en herlig, flislagt og innglasset balkong med god plass til utemøbler, et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.

Kjøkkenet har en delvisåpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Det har rikelig med skap- og benkeplass, samt et koselig vindu i enden av kjøkkenet som bidrar med godt lysinnslipp.

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsning. Badet er lekkert, helfliset og romslig, med varmekabler i gulvet. Her finner du moderne innredning med vegghengt toalett, dobbel servant og dusjkabinett.

Dette er en romslig og innbydende leilighet med gode kvaliteter, praktiske løsninger og en svært sentral beliggenhet, perfekt for deg som ønsker en komfortabel hverdag med kort vei til det meste. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad

Ellers elektrisk



**Info energiklasse**

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

STUEN

Boligen byr på en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong





ET PERFEKT STED Å NYTE
MORGENKAFFEN ELLER
LANGE
SOMMERKVELDER.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en delvisåpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Her er det et koselig vindu i enden av kjøkkenet som bidrar med godt lysinnslipp.



SOVEROMMET ER
ROMSLIG OG HAR GOD
PLASS TIL DOBBELTSENG
SAMT
GARDEROBELØSNING.

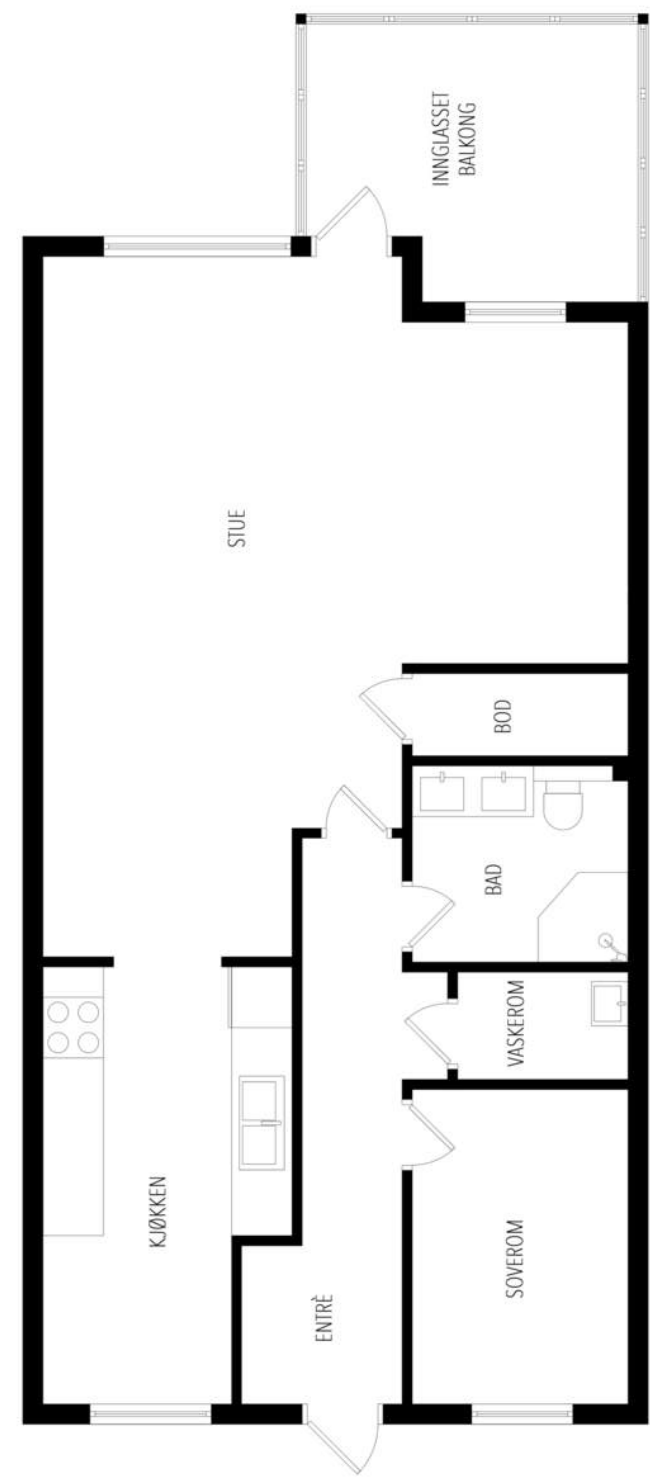


BADET

Badet er lekkert, helfliset og romslig, med varmekabler i gulvet. Her finner du moderne innredning med vegghengt toalett, dobbel servant og dusjkabinett.



PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 792 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1601045.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.

• Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader pr. mnd

2.787,-

Felleskostnader inkluderer

Personal kostnader, diverse honorarer, drift og vedlikehold, diverse forsikringer, energi/fyring (fellesareal), TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Andel fellesformue

30.557,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1.972.051,-
Driftsutgifter til sammen kr. -1.695.863,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 329.313,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 2.030.172,-.
Budsjettert resultat for 2026 -419.159,-

Budsjettert negativt resultat er grunnet vedlikehold

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I

henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Imidlertid kan eieren av seksjonen, dersom særlige/gode grunner taler for det, søke styret om å ha et tilpasset husdyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet. Ved eventuelt innvilget dyrehold skal eier/beoer sørge for at dyr ikke beveger seg fritt på fellesområder.

Se husordensregler vedlagt i prospekt.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer1601045

Formuesverdi primær

1.075.747,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.302.989,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

11.659,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

Kjerneinformasjon

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.04.1999.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 23. april 1999

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/22/129/30:
15.09.1998 - Dokumentnr: 12137 - Erklæring/avtale Stavanger Kommune v/Teknisk Drift har rett til å ha liggende vann-og avløpsledning over eiend., samt rett til å ha liggende underjordisk del av overløpsstasjon /pumpestasjon Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1103 Gnr:22 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1998 - Dokumentnr: 14706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/6450

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten er beliggende i et bygg som er regulert til bolig/forretning/kontor og ligger i hensynsone "krav vedr. infrastr.". Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id 116K
Navn Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan
Id 1179
Navn Hillevåg m/bestemmelser.

Id 1179B2
Navn Kvartalet Hillevågsveien, Torgveien, Gartnerveien og Haugåsveien

Id 2106
Navn Kollektivfelt langs Rv44 - Hillevåg - Mariero

Id 2327P
Navn Detaljregulering for Kilden. Hillevåg bydel.

Reguleringsplaner under arbeid
Id 2731
Navn Områderegulering for Hillevåg

Id 2832
Navn Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

4 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
118 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

120 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
133 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 870 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 883 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Bente Eie Johannessen
Siri Eie

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 62 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 900,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 896.

Totale kostnader kr. 88 496.

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

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

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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.

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

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

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

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hillevågsveien 41

Hillevågsveien 41

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?

Vi tror den ble kjøpt i 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Bente Eie

Forbehold

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

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

Side 1

PROAKTIV.NO

37



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.

Fin leilighet i 3 etasje med heis. Den har parkeringsplass under bygget og med en bod. Leiligheten har ett soverom, men stuen er åpnet opp og mulighet for å sette opp en lettvegg for å få to soverom. Lys og fin leilighet med utgang til innglassert terrasse fra stuen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33433370

Egenerklæringsskjema

Name

Bente Eie Johannessen

Date

2026-07-30

Identification

 Bente Eie Johannessen

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 22, bnr. 129, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 30.07.2026

Rapportdato: 03.08.2026

Oppdragsnr.: 22514-1082

Eiendomsverdi ref nr: CM7264

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen



takstkompaniet

Medlem av



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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 2 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 3 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 4 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal teknisk standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger og moderniseringer.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, blant annet på bad og vaskerom hvor avvik ved fall, høydeforskjeller og utførelse av tettesjikt medfører TG3. Øvrige registrerte avvik er i hovedsak knyttet til normalt vedlikeholdsbehov, som justering av vindu, mindre skader på ytterdør, bom i fliser på innglasset balkong, avflassing av gulvlakk samt manglende lekkasjedeteksjon på kjøkken. Det er ikke registrert tegn til aktive fuktskader i de kontrollerte konstruksjonene ved befaringen.

Følgende oppgraderinger er hentet fra tidligere salgsoppgaver
Nytt kjøkken 2020.
Nye overflater, gulv og vegg 2020.
Oppusset bad 2020.
Flislagt innglasset balkong 2020.

Takhøyde: Fra 222 cm til 248 cm.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600:2025 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten.

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav.

Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling.

Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.

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

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

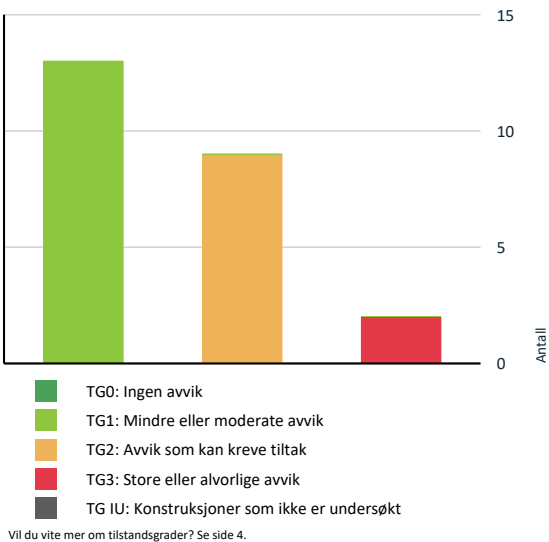
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fjernet en vegg i stuen til et soverom.
Det foreligger ikke ferdigattest på bygget.

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

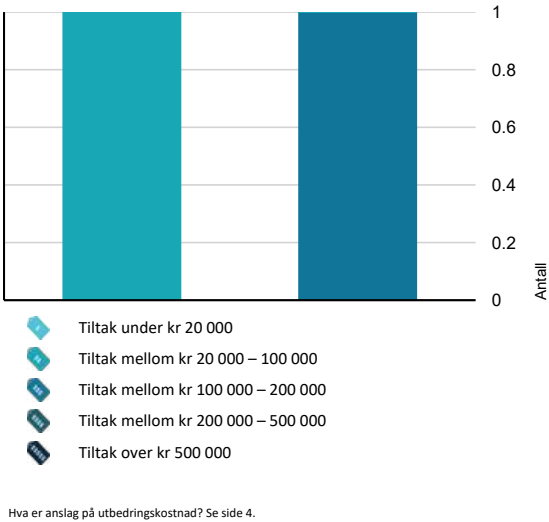
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at tettesjiktet ble skiftet ved oppgraderingen i 2020. Tettesjiktets alder kan derfor ikke verifiseres, og vurderingen er gjort ut fra opprinnelig byggeår da det er synlig vinyl under "gulvlister" langs våtromsplatene. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Membranen/vinyl er ikke synlig rundt klemringen til slukene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Våtrommet har opprinnelige våtromsløsninger fra byggeår. Tettesjiktet har passert forventet levetid og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
Det er påvist at vinduet på soverommet tar i karm.

- Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
Det er flere hakk i nedre del av ytterdøren på innsiden.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Det vanntette sjiktet har passert forventet levetid, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det er registrert en del bom i flisene på balkong.

- Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert avflassing av lakk på gulvet i gangen.

	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Løs skjøt i overgangen ved dokassen er observert. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det ikke utbedres.	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.	Gå til side

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 7 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1999
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er registrert værslitasje på det store stuevinduet. Vinduet var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vinduet på soverommet tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er flere hakk i nedre del av ytterdøren på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet treverk for å hindre ytterligere forringelse.



TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 8 av 17

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong.
Flisene på balkongen er fra 2020, og opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Det vanntette sjiktet har passert forventet levetid, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.
• Det er registrert en del bom i flisene på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det bør vurderes om bom i flisene kan føre til at flisene løsner eller at fugene sprekker opp over tid, noe som kan medføre behov for utbedring. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår synlige skader, for å unngå ytterligere forringelse av overflaten og potensiell skade på underliggende konstruksjon.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett på gulv.
Teppe på soverom og vinylbelegg på teknisk rom.
Knirk er registrert.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal brukslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflassing av lakk på gulvet i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å slipe og lakke gulvet på nytt for å utbedre avflassing av lakk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Plater med tapet på vegg og malte overflater i tak.
Hull og merker etter tidligere innfestinger på veggene.

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble målt opp mot 2 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med speil og glassfelt.
Det er noe bruksmerker i karmene inn til badet, men dette anses som normalt med tanke på dørenes alder.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 17

Ingen dokumentasjon.

Det er hentet opplysninger fra tidligere salgsoppgaver om at badet er pusset opp i 2020.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at tettesjiktet ble skiftet ved oppgraderingen i 2020. Tettesjiktets alder kan derfor ikke verifiseres, og vurderingen er gjort ut fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Løs skjøt i overgangen ved dokassen er observert. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Løs skjøt i overgangen ved dokassen anbefales og utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er målt 5 mm fall på hele gulvet.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

3. ETASJE > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/vinylbelegg er ikke synlig rundt klemringene til slukene.
Det er konstatert vinylbelegg ved overgang mellom gulv og vegg, samt rundt rørgjennomføringer under vask.
Baderomsplater er montert.
Det er 5 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at tettesjiktet ble skiftet ved oppgraderingen i 2020. Tettesjiktets alder kan derfor ikke verifiseres, og vurderingen er gjort ut fra opprinnelig byggeår da det er synlig vinyl under "gulvlister" langs våtromsplatene
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Membranen/vinyl er ikke synlig rundt klemringen til slukene.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales en nærmere vurdering av fagperson ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår mistanke om fukt- eller lekkasjeproblematikk. Manglende synlig membran ved klemringen medfører usikkerhet om vanntettingen er korrekt utført og øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at en fagperson vurderer løsningen og eventuelt utbedrer forholdet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Det må påregnes rehabilitering av gulvet dersom forholdene skal bringes opp til dagens krav. Arbeidet bør omfatte nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og sikre en funksjonell og varig våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under vask.



Sluk under dusjkabinett.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to nedfelte vasker.
Veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjkabinettet grenser mot vaskerom og nabos vegg.
Det er utført overflatefuktsøk på gulvet uten utslag.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Undersøkelsen er derfor gjennomført i alternativ vegg. Det bemerkes samtidig at hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 10 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte plater med tapet på veggene og malt innvendig tak.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulv.
Det er målt 5 mm fall på gulvet fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det vanntette sjiktet i våtrommet består av vinylbelegg.
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt ved dørterskel til topp slukrist. Målingen er basert på en forutsetning om at vinylbelegget har oppbrett bak terskelen.

Vurdering av avvik:

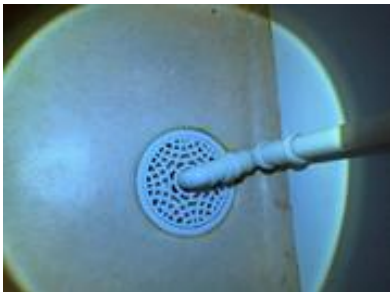
- Våtrommet har opprinnelige våtromsløsninger fra byggeår. Tettesjiktet har passert forventet levetid og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
 - Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende høydeforskjell medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av vinylbelegg med nytt godkjent tettesjikt på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtreksventilasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 11 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning. Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Profilerte lyse fronter med laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Plast (rør-i-rør) inspisert over himlingsplater på teknisk rom/bod uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Stoppekran er lokalisert i bod/teknisk rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.
Veggventiler og vindusventiler i øvrige rom.

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 12 av 17

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 190 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget antas å være fra byggeåret, da fullmakthaver ikke har kjennskap til eller har bodd i boligen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarslerer er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

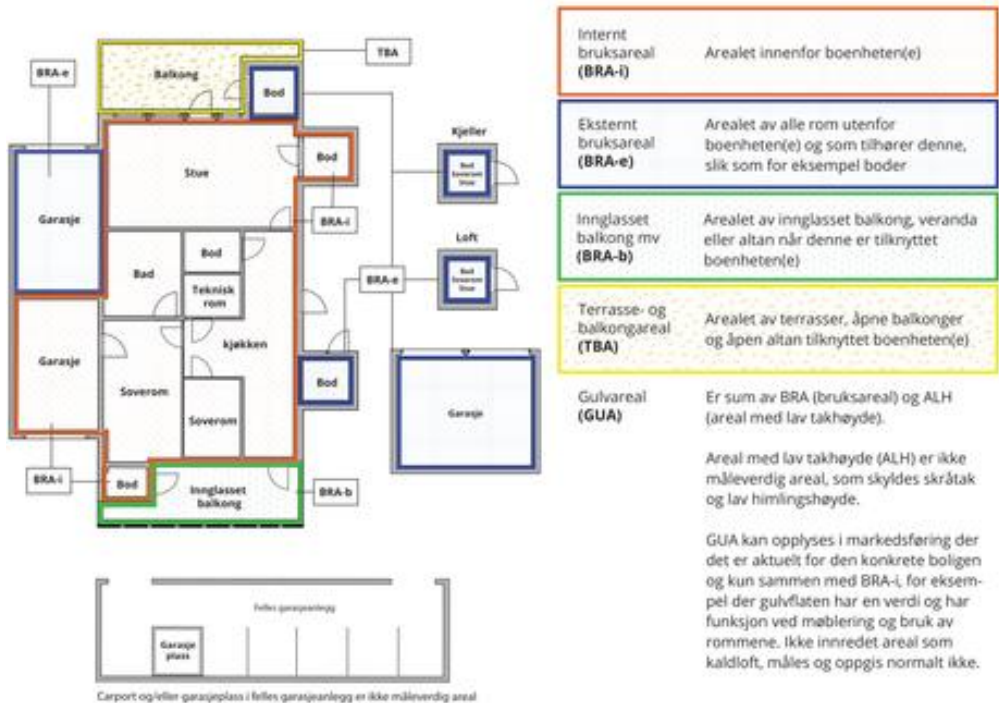
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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?](#)

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	92	5	13	110	
SUM	92	5	13		
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, gang, soverom, bod, stue	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fjernet en vegg i stuen til et soverom.
Det foreligger ikke ferdigattest på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereder.

☒ Ja ☐ Nei

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkomp

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	22	129		30	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hillevågsveien 41

Hjemmelshaver

Eie Oddbjørg, Eie Trygve Bernhart

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 15 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkomp

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt,

Oppdragsnr.: 22514-1082

Befaringsdato: 30.07.2026

Side: 16 av 17

Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 129
1103 STAVANGER

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

og eierinformasjonen er dermed begrenset.



Energiattest



Adresse Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER	
Dato for energimerking 30.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-325463
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4801636
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 129
Seksjonsnummer 30	Bruksenhetsnummer H0303



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 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 110,0 m²	Oppvarmet bruksareal 92,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 122,84 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 110,15 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 134 kWh
--	---



Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER

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



Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertiltak	
Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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>



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1755
HILLEVÅGSTUNET

Velkommen til årsmøte i HILLEVÅGSTUNET

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2026 kl. 18:00, Fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HILLEVÅGSTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sigbjørn Nygård er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg
- 1. 1755 Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen.pdf
 - 2. 1755 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sigbjørn Nygård
Kun for ett år (ikke to)!
Normalt ville dette vært to år, men jeg ønsker å bruke dette året for å finne en ny kandidat som leder!

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

- Siri Eie

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder - Sigbjørn Nygård, Hillevågsveien 41

Styremedlem - Helge B. Noraas, Auglendsbakken 18

Styremedlem - Øivind Nilsen, Torgveien 2

Varamedlem - Siri Eie, Hillevågsveien 43

Varamedlem - Mari Sørheim (Flyttet i perioden), Hillevågsveien 43

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 91150764, eller E-post: nygard.sigbjorn@gmail.com. Vaktmester Øivind Nilsen kan kontaktes på telefon 957 21217, eller E-post: oeiv-ni2@online.no. Se også informasjon om Hillevågstunet, samt å komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Hillevågstunet
Sameiet består av 58 seksjoner.

Hillevågstunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884040442, og ligger i Stavanger kommune.

Gårds- og bruksnummer:

22 129

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

Hillevågstunet har ansatt vaktmester og renholder på deltid.

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

Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid
Arrangement
Det har vært arrangert strikkekvelder hver 14.dag, kaffemøte kl. 11.00 – 12.00 mandag – fredag, julegrøt i Fellesrommet, sammenkomster med «lunch» på Vaaland Dampbakeri i «Mitt Hillevåg». Sommerarrangement i hagen med vafler.

Sameiermøtet ble gjennomført ved utsendt innkalling og avholdt i Fellesrommet.

Møtevirkosmhet
Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøte (budsjett etc.) og 1 digitalt ekstraordinært årsmøte (valg av ny revisor). Styret har i tillegg hatt løpende kontakt pr. telefon og E-post i pågående saker.

Omsatte seksjoner

I 2025 er det omsatt 3 boligseksjoner og vi ønsker våre nye eiere velkommen til sameiet.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden, bl.a.:

- Utført forefallende vedlikehold iht. statusrapporter utarbeidet av vår byggmester. Etter siste overflatevedlikehold har det foreløpig vært en nedgang i årlig vedlikehold.
- Staking av tette rør er blitt en fast årlig aktivitet. Hovedårsaken er svakt fall fra andre etasje og videre ut.
- Skadene på bæresøylene i garasjen holdes fortløpende under oppsikt. En søyle har vært kontrollert etter utbedringen og var helt fin. Det er fortsatt noe bevegelse/hevelse noen steder av gulvet. Det er byttet masse i en bod og et mindre felt ved inngangen til heisen.
- Det har vært noen få feilmeldinger fra heisen i Hvn. 41 etter oppgraderingen. Dessverre også medført stopp, men i hovedsak ser heisene våre ut til å virke godt.
- Vi har hatt kontakt med leverandører og innhentet tilbud på skifte av vårt eksisterende- Brannvarslingssystem. Grunnen er at det er mangel på deler til vårt gamle anlegg.
- Oppfølging av arbeid iht. serviceavtalene vi har for vedlikehold.
- Bestilt og avtalt Norgespris med Lyse. Hittil ser det ut til å bli en grei besparelse.
- Det er satt sammen en kortfattet «informasjonspakke» som blir levert nye seksjonseiere.

Styrets planer for videre arbeid:

- Styret fortsetter sitt pålagte arbeid for å ivareta HMS – Helse, miljø og sikkerhet.
- Vi håper at aktivitetene fra 2025 fortsetter.
- Vaktmestertjenesten fortsetter på samme nivå som for 2025.
- Selv om omfanget av vedlikehold er noe redusert, blir det viktig å utføre forebyggende arbeid, samt å utbedre skader så snart de oppdages. En del er under planlegging og blir utført.
- De tre brannvarslingssentralene våre blir skiftet ut i første halvår.
- Vi har nå 17 ladebokser levert av Zaptec, installert av Caverion AS og vil fortsette tilrettelegging av infrastruktur for montering av flere.
- Oppfølging av skader i gulvet i garasjen.

Inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om forretningsførsel, styreportal og HMS-system hos OBOS.
- Avtale om forsikring av eiendommen med If Skadeforsikring AS.
- Leveranse av TV - Internett fra Telia Norge AS.
- Serviceavtale og mottak av heisalarm for heisene med Kone AS.
- Avtale om mottak av Brannalarm med Brannvesenet Sør-Rogaland.
- Avtale om ettersyn og service av elektrisk anlegg, ventilasjon, utstyr for brannvern og brannvarsling med Caverion AS.
- Serviceavtale for garasjeporter med Tore Ligaard AS (Hørmann AS).
- Innkjøp av strøm til fellesarealer fra Lyse Marked AS m/Norgespris.
- Avtale med renholder Reidun Hammarquist.
- Avtale om vaktmestertjenester med Øivind Nilsen.

§ Avtale om fortløpende byggmestertjenester med Byggmester Oddvar Taksdal.

- Avtale om renhold i trappehus og innganger med Reidun Hammarquist.
- Avtale med Ren Vask AS for skifte/vask av gulvmatter i hovedinngangene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Ingen vesentlige avvik mht. driftskostnadene, men ref. til nytt brannvarslingssystem etc.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Vi har ingen lånegjeld.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Egenkapitalen pr. 31.12.2025 var kr. 2.030.172,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1.369.555,- som omfatter fortløpende vedlikehold. Ps. Herav nytt Brannvarslingssystem og utarbeidelse av nye Sprinklerdata.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at inngått avtale om Norgespris kan gi et positivt bidrag. Vi antar dermed, noe usikkert, at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hillevågstunet.

Lån

SE Hillevågstunet har ikke lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningshonoraret er indeksregulert for 2026.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på en 5 % økning av felleskostnadene for året 2026.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Styret i Hillevågstunet

Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap - Hillevågstunet

Tell Norge AS er valgt som revisor for Hillevågstunet for regnskapsåret 2025 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester (av 12/2025), som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet. Våre standardvilkår er tilgjengelige på <https://www.tellnorge.no/standardvilkar-q4-2025>.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil standardvilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS vil være statsautorisert revisor Thomas Walter Kvam Olsen, som vil signere revisjonsberetningen for Hillevågstunet. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres medarbeidere og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med a konto fakturaer gjennom revisjonsåret og en slutfaktura etter at årsoppgjørrevisjonen er gjennomført. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 14 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap

Revisjonens omfang

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan regulere revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også bekreftelser eller tilsvarende uttalelser i henhold til lov, forskrift eller krav fra offentlige myndigheter, og tredjeparter. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har

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

anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet Tell AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med dere. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

Revisjonens formål

Målene for vår revisjon 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 er å anse som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Vi vil anvende revisjonsstandarden for mindre komplekse enheter (ISA for MKE) hvis vi vurderer at oppdraget er egnet for det. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. Vi skal være uavhengige av selskapet 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 skal overholde våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Vi skal være uavhengige av selskapet i henhold til revisorloven og Det internasjonale etiske regelverket for revisorer (IESBA Code of Ethics), og vi skal oppfylle våre øvrige etiske forpliktelser til integritet, objektivitet, taushetsplikt, mv. i henhold til dette regelverket.

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

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning og redegjørelse om foretaksstyring, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.

T

- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.

Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap for selskapet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikerens oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen, næringsspesifikasjonen og kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som kreves, med tilhørende opplysninger og meldinger, er korrekt utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante antihvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.

Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

T

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.

Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjenning fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til Tell Norge AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjenning, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.

Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Vennligst send en kopi av engasjementsbrevet til daglig leder. Det anbefales at engasjementsbrevet og våre standardvilkår leses av alle styrets medlemmer for å fremme forståelsen av revisors ansvar, pliktig kommunikasjon til og fra revisor og omfanget av revisjonen.

Oslo, 22. januar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

E-post: thomas.olsen@tellnorge.no

Sted, dato

Hillevågstunet

Styrets leder

(Dette dokumentet signeres elektronisk)

Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

Tell Norge AS
Attn: Thomas Olsen

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Hillevågstunet for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Signatur styrets leder i Hillevågstunet

HILLEVÅGSTUNET
ORG.NR. 884040442, KLIENTNR. 1755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 936 740	1 936 740	1 937 000	2 033 576
Ladeinntekter elbil		30 311	54 342	30 000	30 000
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 972 051	1 991 082	1 967 000	2 063 576

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-170 118	-163 471	-215 000	-209 500
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	0	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 970	-8 625	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-97 345	-92 895	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-42 935	-4 976	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-666 486	-620 870	-718 055	-1 369 555
Forsikringer		-183 176	-156 662	-190 000	-206 000
Energi/fyring	8	-154 006	-130 192	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 692	-290 952	-305 000	-340 000
Andre driftskostnader	9	-52 134	-39 307	-38 000	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 695 863	-1 527 950	-1 761 055	-2 482 735

DRIFTSRESULTAT	276 188	463 132	205 945	-419 159
-----------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	53 125	39 224	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		53 125	39 224	0	0

ÅRSRESULTAT	329 313	502 356	205 945	-419 159
--------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		329 313	502 356		

HILLEVÅGSTUNET ORG.NR. 884040442, KLIENTNR. 1755			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 731	64 824
Forskuddsbetalte kostnader		88 651	80 298
Andre kortsiktige fordringer	11	30 311	32 380
Driftskonto OBOS-banken		699 726	697 788
Driftskonto OBOS-banken II		12	4 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 434	13 556
Sparekonto OBOS-banken		1 399 949	436 919
Sparekonto OBOS-banken II		0	509 006
SUM OMLØPSMIDLER		2 240 814	1 839 322
SUM EIENDELER		2 240 814	1 839 322
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	2 030 172	1 700 859
SUM EGENKAPITAL		2 030 172	1 700 859
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 149	15 869
Leverandørgjeld		94 270	84 145
Skyldige offentlige avgifter	12	21 143	21 150
Underregnskap ventilasjon	13	47 028	1 669
Annen kortsiktig gjeld	14	16 052	15 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 642	138 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 240 814	1 839 322
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Stavanger, 24.02.2026 Styret i Hillevågstunet			
Sigbjørn Nygård /s/	Øivind Nilsen /s/	Helge Berge Noraas /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	1 685 892
Felleskostnader	250 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 936 740

NOTE 3 ANDRE INNTEKTER	
Tilkobling ladeanlegg	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	5 000

NOTE 4 PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-89 722
Ordinær lønn, vikarer	-37 699
Overtid	-998
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Påløpte feriepenger	-16 052
Fri bil, tlf etc.	-150
Arbeidsgiveravgift	-23 497
SUM PERSONALKOSTNADER	-170 118

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	-20 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 662

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 970
SUM REVISJONSHONORAR	-8 970

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-359 931
Drift/vedlikehold VVS	-5 163
Drift/vedlikehold elektro	-32 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 537
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 264
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-666 486

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-154 006
SUM ENERGI / FYRING	-154 006

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-9 129
Annet driftsmateriale	-1 160
Renhold ved firmaer	-14 636
Andre driftskostnader	-5 741
Kontor- og datarekvisita	-329
Trykksaker	-2 621
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 662
Telefon, annet	-2 985
Vedlikehold biler/maskiner	-216
Bilgodtgjørelse	-350
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-100
Gave, fradragsberettiget	-1 610
Bank- og kortgebyr	-3 478
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 134

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 089
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 485
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 367
Andre renteinntekter	184
SUM FINANSINNTEKTER	53 125

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	30 311
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 311

NOTE 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 434
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 709
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 143

NOTE: 13

UNDERREGNSKAP VENTILASJON

Akonto ventilasjon	-144 500
Kostnader ventilasjon	97 471
SUM UNDERREGNSKAP VENTILASJON	-47 028

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-16 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 052

NOTE: 15

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	01.01.2025	Endring	31.12.2025
Andel bolig	1 356 695	314 831	1 671 526
Andel næring	344 164	14 482	358 646
SUM EGENKAPITAL	1 700 859	329 313	2 030 172

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

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2025
Hillevågstunet

	Bolig	Næring	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 685 892	250 848	1 936 740
LADEPUNKT	24 121	6 190	30 311
ANDRE INNTEKTER	3 979	1 021	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 713 992	258 059	1 972 051
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-146 219	-23 899	-170 118
STYREHONORAR	-15 916	-4 084	-20 000
REVISJONSHONORAR	-7 138	-1 832	-8 970
FORR.FØRERHONORAR	-82 332	-15 013	-97 345
KONSULENTHONORAR	-34 168	-8 767	-42 935
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-543 002	-123 484	-666 486
FORSIKRINGER	-145 771	-37 405	-183 176
ENERGI / FYRING	-122 558	-31 448	-154 006
KABEL- / TV-ANLEGG	-300 692	0	-300 692
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-43 641	-8 493	-52 134
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 441 439	-254 424	-1 695 863
DRIFTSRESULTAT:	272 554	3 634	276 188
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	42 277	10 848	53 125
RES. FINANSINNT/KOSTN.	42 277	10 848	53 125
RESULTAT	314 831	14 482	329 313

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 1755 Selskapsnavn: HILLEVÅGSTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

VEDTEKTER FOR SAMEIET HILLEVÅGSTUNET
Gnr. 22 bnr 129 i Stavanger.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål.

Sameiet har forretningskontor i Stavanger. Sameiet består av 54 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner inkl. parkeringsseksjon for næring i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Hillevågstunet med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

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

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Av utendørsarealene inkl. parkering disponerer boligseksjonene lekeplass, grøntanlegg og øvrige utearealer. Næringsseksjonene skal ha adkomst for varemottak via innvendig tun.

Eierne av de respektive boligseksjoner vil ha en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i underetasjen i henhold til fordelingsliste og planoversikt. De seksjoner som får tildelt parkering tilpasset handikappede, må forplikte seg til å bytte plass dersom behov skulle oppstå for beboere med handikapp. Tildeling og avgjørelse foretas av styret. I tillegg vil eierne av de respektive boligseksjonene ha en eksklusiv bruksrett til en bod i underetasjen i henhold til fordelingsliste og planoversikt.



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

§ 3 Fellesutgifter.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsarbeider, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, vaktmesterutgifter, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret.

Skader som saksbehandles av vårt forsikringsselskap, og hvor selskapets behandling resulterer i krav om betaling av egenandel. Slik egenandel skal belastes seksjonseier som skaden gjelder og trekkes fra et evt. skadeoppgjør.

Sameiets fellesutgifter fordeles etter størrelse på sameiebrøken. Unntak gjelder for følgende fellesutgifter som fordeles på følgende måte:

	Boligseksjonene	Næringsseksjonene
Renhold trapperom/svalganger:	100 %	
Service og drift av heisanlegg:	100 %	
Service felles antenneanlegg:	100 %	
Fasader/vegger bolig:	100 %	
Ventilasjonsanlegg – næringsdel:		100 %
Fasader/ vegger – næring:		100 %

Dog kan styret diskutere og eventuelt beslutte annen fordeling av utgifter til investeringer og/eller vedlikehold ved beløp større enn kr. 10.000.-.

Forretningsfører fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Dersom ikke beløpet betales i rett tid kan forretningsfører iverksette inkasso. Forretningsfører kan også fastsette forfallstiden for de enkelte beløp og ved forsinkelse gir morarenteloven anledning til å kreve 12% forsinkelsesrente.

§ 4 Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven, dvs. dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

§ 5 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 6 Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres når dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 Styret.

Sameiet skal ha et styre som velges av eierne på sameiermøtet. Styret skal bestå av minimum 3 medlemmer, men maksimum 5 medlemmer og 1 varamedlem. Antall representanter i styret bør fordeles mellom bolig og næring i forholdet 2/3 til 1/3. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år om gangen. Sameiet skal ha egen forretningsfører.

§ 8 Styrets vedtak.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9 Firmategning.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Sameiet. Sameiet registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering i Brønnøysund senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.

§ 10 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- 1. Konstituering.
- 2. Behandle styrets årsberetning.
- 3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 4. Valg av styremedlemmer.
- 5. Godtgjørelse til styret og revisor.
- 6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter brøk.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 14 Revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner.

Sameievedtektene er basert på reglene i lov eierseksjoner av 16. juni, 2017 nr. 65 (i kraft 01.01.2018). Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen. Ved en eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

-----000-----

Godkjent på sameiermøte torsdag den 11. mai, 2023.

Styret

Sameiet HILLEVÅGSTUNET

ORDENSREGLER

GENERELT

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et slikt trivelig sted som vi ønsker. Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres! Ved salg eller utleie plikter selger/eier å gjøre ny beboer/leietaker kjent med vedtekter og ordensregler.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet, beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Meld fra til styret eller vaktmester umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten eller boligen. Følg de bruksanvisninger som er gitt. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall deponeres på egnet sted og må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk. Fellesantenne i form av kabel for radio og TV er montert, og en må bare bruke de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner er ikke tillatt. Utendørs tørking av tøy, samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

RO I BOLIGENE

I tiden kl. 2300 - 0700 skal det være ro i boligene. I dette tidsrommet skal gjeldende regler for nattero respekteres og overholdes. Seksjonseier skal varsle med oppslag i relevant inngang to døgn på forhånd om svært støyende arbeid (f.eks. boring i mur og meisling) som varer sammenhengende mer enn 30 min. pr. dag.»

PLENER OG BEPLANTNING

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta da gressrøttene lett tar skade. Vær varsom og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt av barns lek.

UTSTYR, SKILT, ENDRING AV FASADE M.V.

Oppsetting av faste flaggstenger, skilt og markiser (NB! Likt stoff) og endring av fasader o.l. kan ikke iverksettes uten etter skriftlig godkjenning av styret.

PARKERING

Benytt parkeringsplassene i garasjen. Kjør sakte og med omtanke innenfor området.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. Imidlertid kan eieren av seksjonen, dersom særlige/gode grunner taler for det, søke styret om å ha et tilpasset husdyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet. Ved eventuelt innvilget dyrehold skal eier/beboer sørge for at dyr ikke beveger seg fritt på fellesområder. Hvis dyreholdet er til sjenanse for andre beboere kan styret etter begrunnede klager pålegge eier/beboer å avvikle dyreholdet.

ANDRE BESTEMMELSER

Sykler, ski, bamevogner o.l. må ikke settes i trapperom og ganger. Bruk bodene i garasjen. Utenfor plasseres sykler o.l. slik at de ikke sjenerer andre. Ristene for avløp på balkongene skal til enhver tid holdes rene for å unngå å få overvann inn i leilighetene/ boligen. Søppel pakkes godt inn. De respektive containere for søppel og papir skal brukes.

NB! I de tilfeller der det oppstår tvistespørsmål eller at ordensreglene er uklare og/ eller lite dekkende skal betingelsene i Vedtektene gjelde foran.

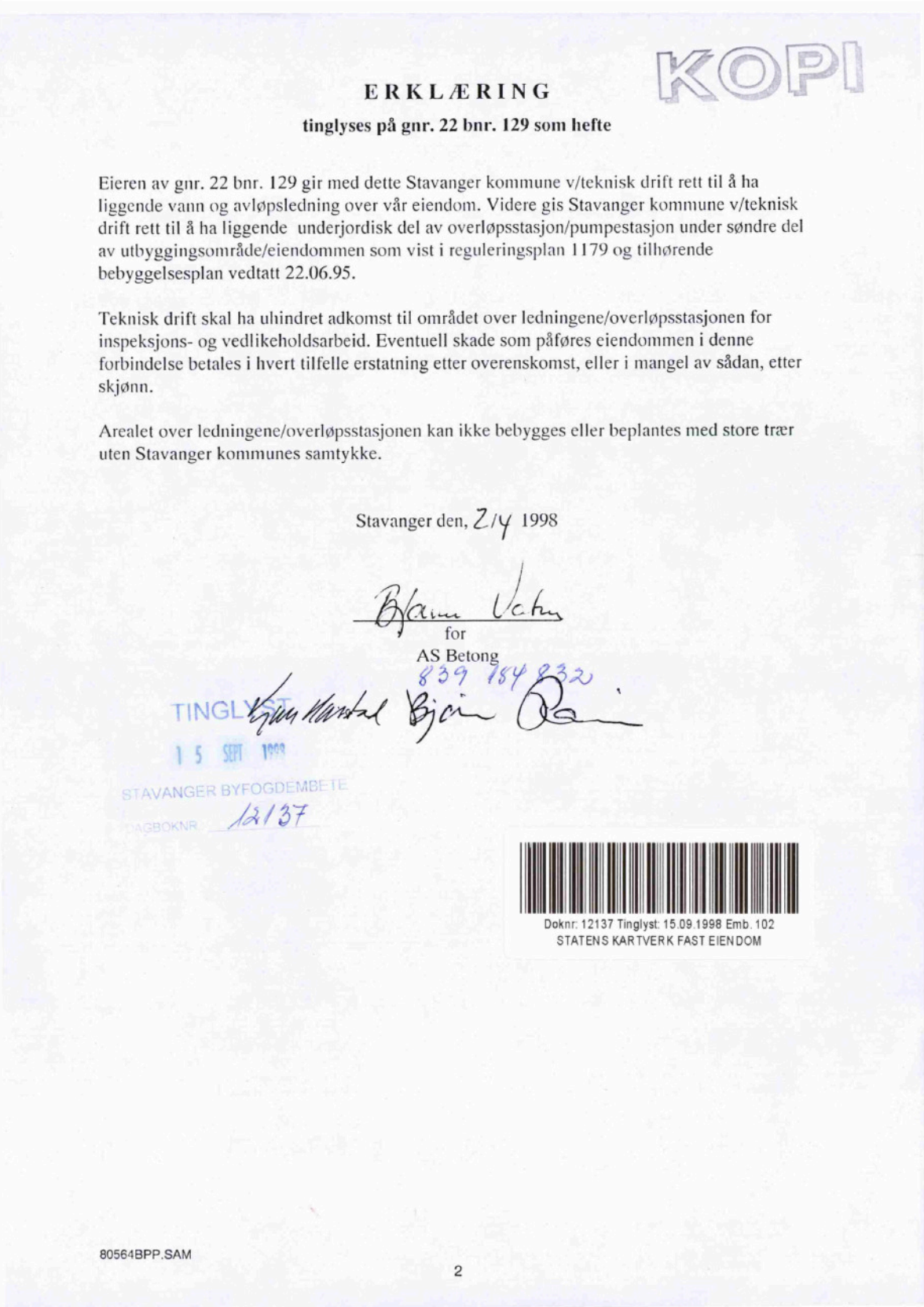
Styret

11.05.2023



Attestert kopi av dok.nr. 1998/12137/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-30 13:00

Side 1 av 1



80564BPP.SAM

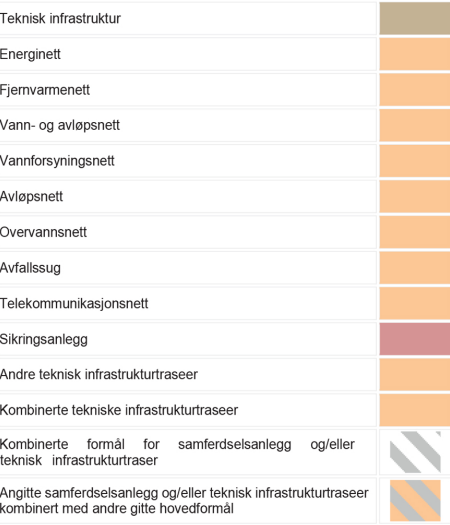
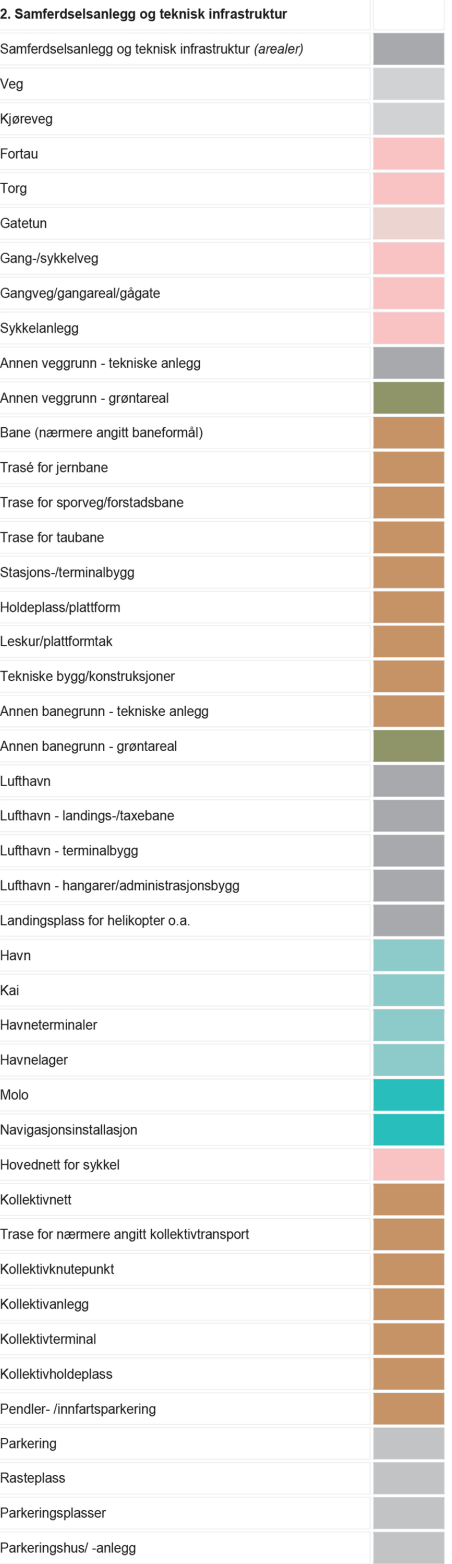
2



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST



GRØNNSTRUKTUR



FORSVARET



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
SAMT REINDRIFT

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

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG
MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

PROAKTIV.NO

95

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

Gatun

Torg

Rasteplass

Parkeringsplass

Kollektivanlegg (for buss og drostje)

Bussterminal

Bussholdeplass

Drosjeholdeplass

Jernbane

Sporvei / forstadsbane

Flyplass med administrasjonsbygninger

Flyplass / taxebane

Hangar, verksted, administrasjonsbygg

Havneområde (landdelen)

Kai

Småbåtlanlegg (landdelen)

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled

Havneområde i sjø

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde

FRIMRÅDER

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

Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)

Skytebane

Tidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten

Område med rasfare

Område med flomfare

Område med særskilt angitt annen fare

SPEIALOMRÅDER

Privat vei

Parkbelte i industristrøk

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

FAREOMRÅDER

Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)

Skytebane

Tidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten

Område med rasfare

Område med flomfare

Område med særskilt angitt annen fare

SPEIALOMRÅDER

Privat vei

Parkbelte i industristrøk

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for perseilhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntypisk formål

Allmenntypisk barnehage

Allmenntypisk undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntypisk institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntypisk kirke

Allmenntypisk forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntypisk administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg</

Tegnforklaring

Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Ekisterende Areallformål	Nytt Areallformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Iddrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
---	------------------------------	---------------------

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2014	2020
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
SAMT REINDRIFT**

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	Existerende Areallformål	Nytt Areallformål
---	-----------------------------	----------------------

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

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		

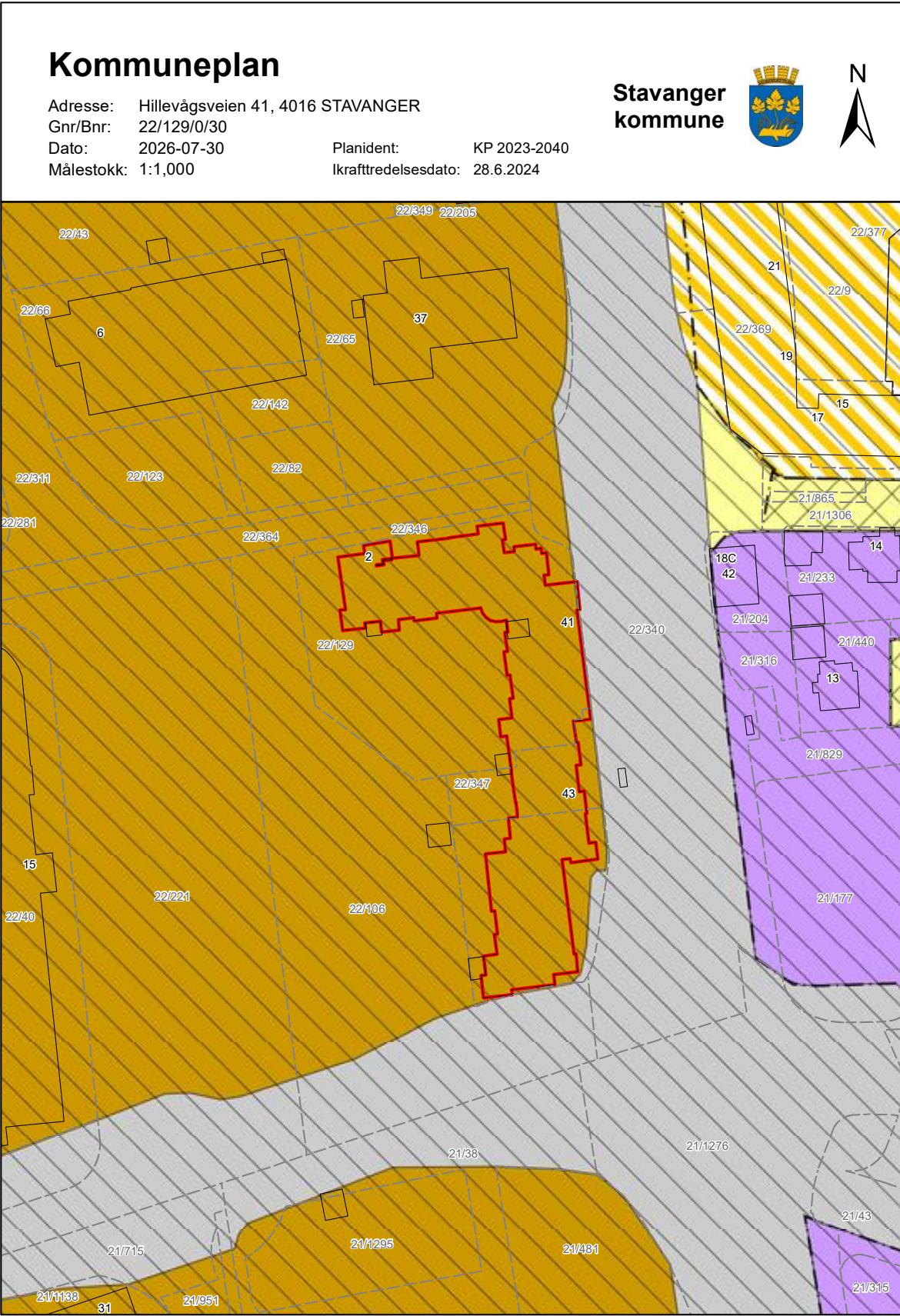
Linjesymbol	
Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

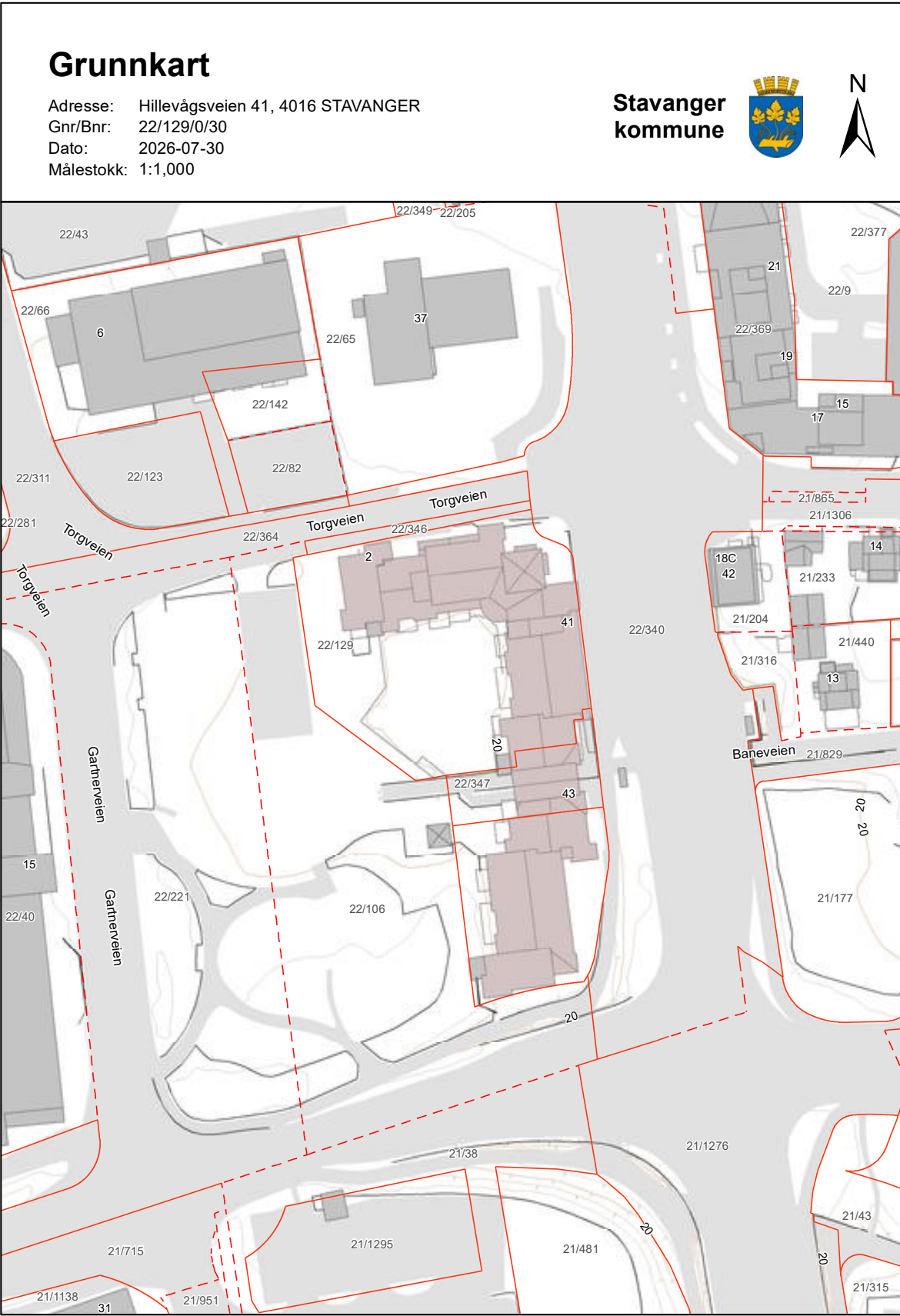
Tegnforklaring
Kommuneplan side 3



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						







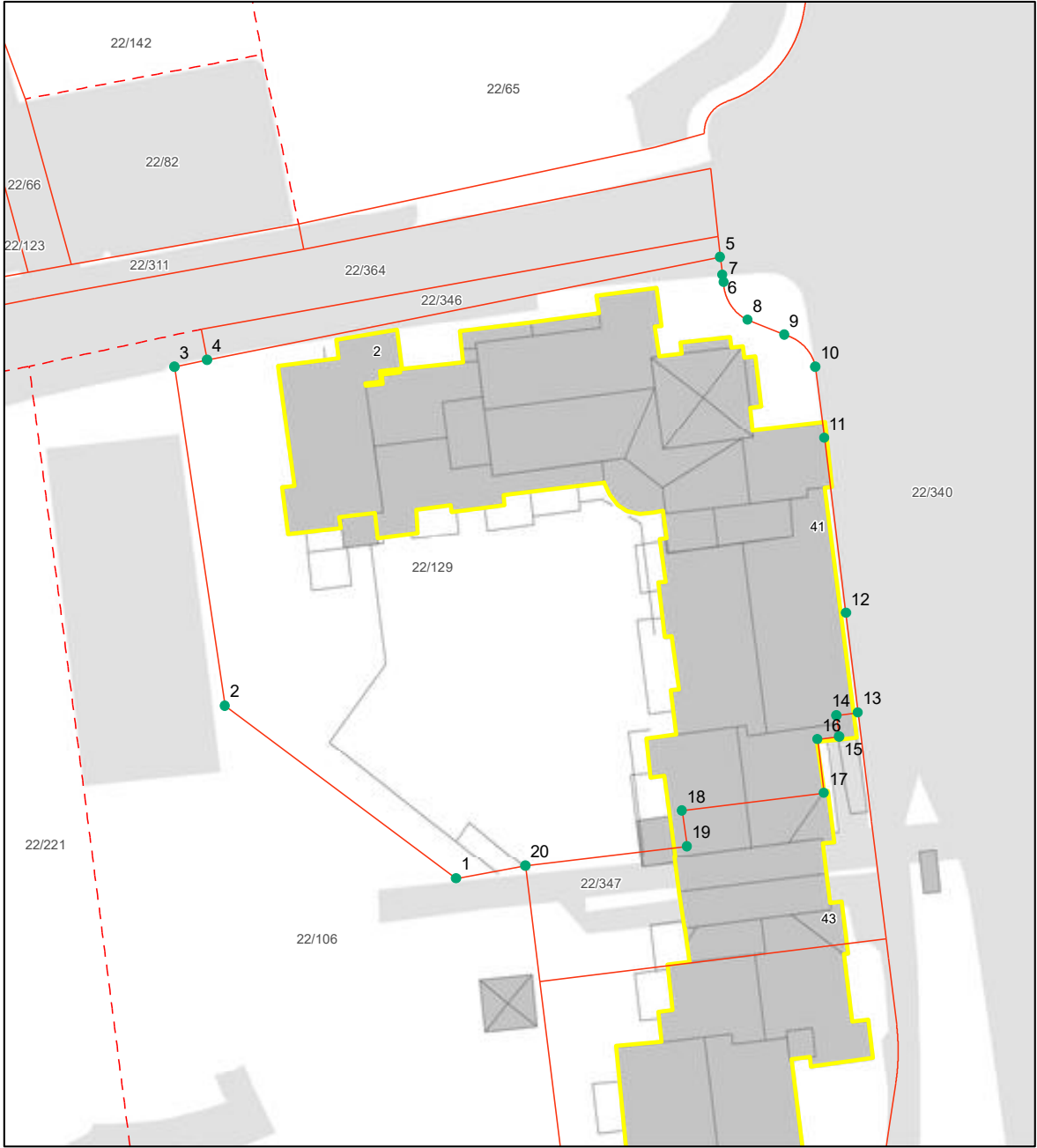
Eiendomskart med grenser

Adresse: Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/129/0/30
Dato: 2026-07-30
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

Stavanger kommune





Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2708.6		EURF89 UTM Sone 32

side: 1



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.7.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538866.4127	312596.989272	Ikke spesifisert	26.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538882.33676	312575.671471	Ikke spesifisert	31.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538913.59106	312571.036417	Ikke spesifisert	3.08	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538914.193	312574.047227	Ikke spesifisert	48.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538923.68725	312621.339652	Ikke spesifisert	1.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6538922.05429	312621.547116	Ikke spesifisert	0.71	Ukjent		Terrengmålt	13	0
7	6538921.36192	312621.639644	Ikke spesifisert	4.36	Umerket		Terrengmålt	13	4.012
8	6538917.87999	312623.875916	Ikke spesifisert	3.63	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6538916.52122	312627.231888	Ikke spesifisert	4.32	Umerket		Terrengmålt	13	4.013
10	6538913.58678	312630.09944	Ikke spesifisert	6.66	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6538907.00346	312630.913915	Ikke spesifisert	16.29	Ukjent		Terrengmålt	13	0
12	6538890.87601	312632.900216	Ikke spesifisert	9.28	Ukjent		Terrengmålt	13	0
13	6538881.69837	312634.02895	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6538881.44871	312632.039419	Ikke spesifisert	2	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6538879.46911	312632.286181	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6538879.22938	312630.297754	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6538874.26911	312630.90566	Ikke spesifisert	13.24	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6538872.65636	312617.807637	Ikke spesifisert	3.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6538869.35429	312618.265864	Ikke spesifisert	15.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6538867.60911	312603.367937	Ikke spesifisert	6.51	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 2

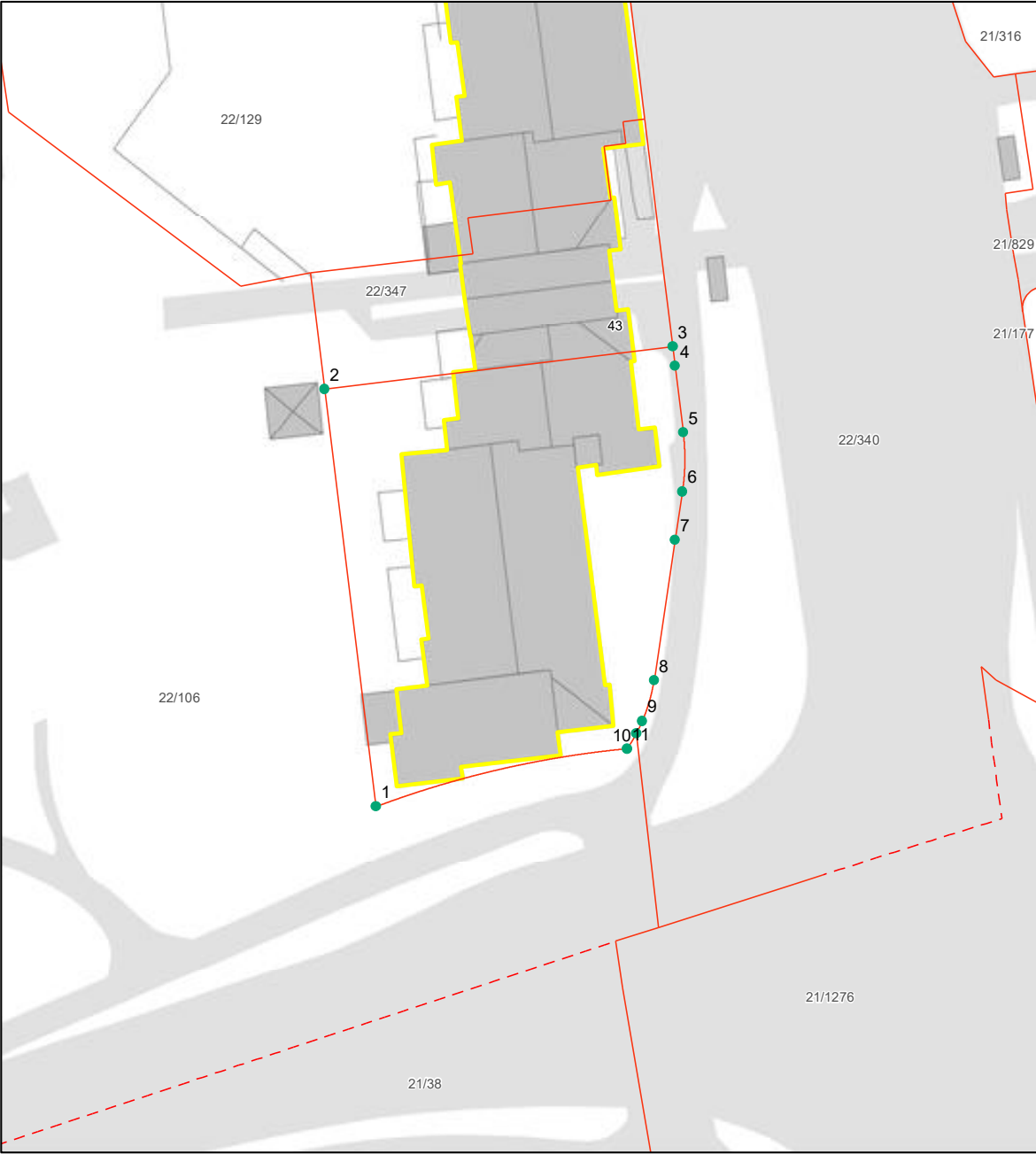
Eiendomskart med grenser

Adresse: Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/129/0/30
Dato: 2026-07-30
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1084.0		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpernr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538818.67252	312609.396867	Ikke spesifisert	38.68	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538856.93662	312604.681654	Ikke spesifisert	32.26	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538860.85888	312636.600746	Ikke spesifisert	1.79	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538859.086	312636.810827	Ikke spesifisert	6.19	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538852.96847	312637.573244	Ikke spesifisert	5.44	Umerket		Terrengmålt	13	20.061
6	6538847.55641	312637.501189	Ikke spesifisert	4.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6538843.12137	312636.830419	Ikke spesifisert	13.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6538830.25308	312634.888792	Ikke spesifisert	3.9	Umerket		Terrengmålt	13	15.044
9	6538826.52234	312633.814098	Ikke spesifisert	1.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6538825.38178	312633.266383	Ikke spesifisert	1.64	Umerket		Terrengmålt	13	15.049
11	6538823.98416	312632.421542	Ikke spesifisert	23.76	Umerket		Terrengmålt	13	90.287

side: 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLAN 2327P DETALJREGULERING FOR KILDEN, HILLEVÅG
BYDEL

Datert Norconsult AS, 25.11.2010, sit korr.iht. bystyrets vedtak 26.09.2011
Vedtatt av Stavanger bystyre 26.09.2011 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Virkning av privat detaljplan

Bygge- og anleggstiltak for byggeområdene må være satt i gang senest fem år etter vedtak av planen jfr § 12-4.

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende kjøpesenter og videreutvikling av Kilden som bydels-/regionssenter.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger, perspektiver eller snitt som viser ny bebyggelse i sammenheng med eksisterende nabobebyggelse. Det skal gjøres rede for plassering og utforming av skilt. Søknad om rammetillatelse skal også inneholde plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planene skal vise adkomst- og parkeringsløsning (for bil og sykkel), terrengbehandling, forstøtningsmur og eventuell inngjerding. Utomhusplan skal godkjennes av byplan.

Som del av søknaden om rammetillatelsen skal det utarbeides kvalitetsprogram som skal inneholde beskrivelse av/ redegjørelse for følgende elementer:
Klimaanalyse, adkomst og tilgjengelighet, transport, estetisk utforming, krav til nybygg, energi- og ressursbruk, materialbruk og avfallshåndtering, håndtering av overflatevann. Se oppsett i § 11 i bestemmelsene og krav i punkt 2.1.3 og 3.1 til 3.5.
Ved søknad om ominnredning og/eller bruksendringer innenfor eksisterende bygningsmasse iht. pbl. § 20-1., skal det legges fram dokumentasjon som viser at kravene i punkt 3.4 er ivaretatt.

2.1.2 Byggeplan for Hillevåg torg

Det skal utarbeides byggeplan for Hillevåg torg i M. 1:250 begrenset av innsiden av fortauene langs Torgveien, Gartnerveien, Haugåsveien og eiendomsgrensen til Hillevågstunet i øst. Byggeplan skal utarbeides i samråd med vei og trafikk og sendes byutvikling for godkjenning, jf. pkt. Eventuelle skiltplaner skal godkjennes av transportplan i Stavanger kommune.

2.1.3 Krav til universell utforming

Alle planer og søknader skal beskrive hvordan prinsipper om universell utforming blir ivaretatt.

2.2 Rekkefølge av tiltak

2.2.1 Tomteopparbeidelse

Ubebygde deler av tomten skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan som nevnt i § 2.1.1 senest i første vekstsesong etter at ny bebyggelse er tatt i bruk.

2.2.2 Hillevåg torg

Hillevåg torg skal være sikret opparbeidelse iht. planen. Dette omfatter arealer til park-, torg-, parkering, renovasjon og grøntstruktur i reguleringsplanen.

2.2.3 Tiltak på østsiden av Kilden

Søknad om rammetillatelse skal inneholde opparbeidelse av areal for uteopphold med mulighet for uteservering sør for hovedinngangen (mot øst) på min. 156 m2 og maks. 227 m2 innenfor uteoppholdsareal (§ 5).

I tillegg skal deler av fasaden langs arealet for uteservering åpnes med glassfasade, og/eller utstillingsvinduer. Tiltaket skal gjennomføres/være sikret gjennomført før brukstillatelse for ny bebyggelse blir gitt.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – FORRETNING, KONTOR OG TJENESTEYTING (1813)

3.1 Generelt

Området kan benyttes som byggeområde med formål forretning, kontor og tjenesteyting/servering inklusive tilhørende anlegg som parkeringshus, lager, tekniske rom, vareramper etc. Det tillates også innredet møte- og forsamlingslokaler for å ivareta bydelssenterfunksjonen.

Det tillates 2 avkjørsler til Torgveien. Den vestre tillates for inn- og utkjøring, mens den østre skal være utkjørsel for personbiler/kunder. I tillegg er den østre avkjørselen øremerket varetransporten inn og ut. Bebyggelsen skal utformes slik at det får en lesbar form som samsvarer med bruken. Inngangssoner skal markeres.

Fasadenes hoveduttrykk må gjenspeile bruken som er forretning, kontorer, lager og parkeringshus. Grad av åpenhet/ lukkethet i forhold til bruken vurderes nøye. Materialer må være robuste, med høy kvalitet som tåler aldriing uten å miste karakteren. Stor grad av vedlikeholdsfrie løsninger vektlegges. Nye takflater skal dekkes med sedum. Det tillates ingen støy- og luftforurensende installasjoner mot vestsiden og sørvest.

3.2 Bebyggelsen

Fasadeutforming av eksisterende bygg skal oppgraderes og harmoneres med fasadeutforming av ny bebyggelse innenfor samme området og dokumenteres i forbindelse med rammesøknad. Forretningsfasader på bakkeplan mot Gartnerveien og mot vest skal utformes med størst mulig åpenhet/gjennomsiktighet. Etasje på bakkeplan mot Gartnerveien skal benyttes til forretning og tjenesteyting/servering med gangadkomst direkte fra fortau eller torg. 3. etasje gis gangadkomst direkte fra bakkeplan i vest. Fasaden mot Gartnerveien må ha en urban kvalitet og henvende seg mot Hillevåg Torg som til en plass/bygate i sentrum. Fasaden skal bygges med høy arkitektonisk kvalitet.

3.3 Parkeringsanlegg

Det skal ikke anlegges mer enn 346 parkeringsplasser totalt innenfor planområdet. 5 % av parkeringsplassene kan kreves reservert for HC-parkering. Det skal anlegges minst 50

oppstillingsplasser for sykler hensiktsmessig fordelt ved senterets innganger. Dersom dette viser seg å være for lite kan kommunen kreve at det blir opparbeidet totalt inntil 300 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for inngang fra nord og vest legges til 3. p-etasje, dvs. under tak og ved inngangene til forretningene. Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

Parkeringshuset må få en god og forsvarlig arkitektonisk bearbeiding av helhet, detaljer, belysning og elementer som letter orientering og informasjon om kapasitet, innganger m.m. Informasjonsskilter for trafikkmønsteret må vektlegges for å oppnå en sikker og ukomplisert bruk.

3.4 Rammer for bebyggelse

3.4.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse er oppgitt på plankart som tillatt bruksareal T-BRA (44.300 m²). Bruksareal beregnes i henhold til NS 3940 med endringer fastsatt i Teknisk forskrifts § 3-5. Forretningsareal under terrengnivå medregnes i sin helhet. Parkeringsareal og varemottak medregnes også i sin helhet.

3.4.2 Utnyttelse forretning, kontor, tjenesteyting

Innenfor totalt tillatt bruksareal (44.300 m²) tillates 21.900 m² forretningsareal (T-BRA) inklusive interne tekniske rom/lager. I tillegg tillates 3.100 m² (T-BRA) til kontor/tjenesteyting (omfatter, kontor, post/bank, serveringssteder og service som frisør og lignende). Offentlig tilgjengelige felles arealer som inkluderer torg, gangareal, trapper, heiser, luftrom m.m. regnes ikke med i detaljhandelsarealet og skal ha en størrelse på min. 6.100 m² T-BRA for sikre bydelssenterfunksjonen (tilsvarende offentlige gater torg i andre sentra). Parkering og varemottak kan utgjøre restarealet opp til 44.300 m² (T-BRA) innenfor rammene av punkt 3.3.

3.4.3 Byggehøyder

Byggehøyder er oppgitt på plankart. Største tillatte gesimshøyde er kt. 34,5 som for eksisterende bygg i den østlige delen og kt. 40,0 i den vestlige delen. Byggegrensen for 4. etasje følger formålsgrensen med unntak av den østlige grensen. Den østlige grensen vist på plankartet tillates endret innenfor samme arealmengde. Det tillates takoppbygg (ventilasjons-, heissjakter og lignende) over kote 40,0 og disse bør i størst mulig grad legges til områder hvor de er minst mulig synlig fra nabobebyggelse.

3.5 Miljøforhold

3.5.1 Generelt

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt miljø- og ressursvennlige løsninger. Utearealer skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.5.2 Inneklima

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

3.5.3 Avfallshåndtering

Det skal utarbeides plan for avfallshåndtering som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.5.4 Grunnforhold og forurensing

Grunnforhold og eventuelle forurensinger i grunnen skal dokumenteres og plan for håndtering av eventuelle urene masser i grunnen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med igangsettings-tillatelse. Det vises til "Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep" hvor tiltakshaver forpliktes til å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området i forbindelse med et tiltak. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Kommunen ved fagavdeling renovasjon er forurensningsmyndighet etter forskriften.

3.5.5 Støy i anleggsfasen

Bestemmelsene i T1442 om støy i bygge- og anleggsfasten, skal følges.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE KOMBINERT MED FORRETNING, KONTOR OG TJENESTEYTING (1900)

Underetasjen 2 (kote 25,55) kan benyttes til tekniske rom, lager samt mezzanin for plan på kote 22,25. i underetasje 1 (kote 22,25) kan det innredes tekniske rom og inntil 356 m² til detaljhandel. For alle andre etasjer gjelder plan 1179 B3.

§ 5 UTEOPPHOLDSAREAL (1600)

Uteoppholdsareal er privat areal for Kilden og skal opparbeides etter plan som skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Arealene skal nyttes som adkomstområde, oppholdsareal, uteservering, sykkelparkering m.m. og opparbeides med materialer som er tilpasset tilgrensende gate, fortau og fasade. Utformingen gis et urbant preg.

§ 6 RENOVASJONSANLEGG (1550)

Innenfor området skal det opparbeides kommunal miljøstasjon tilrettelagt for adkomst med bil, sykkel og til fots samt henting med lastebil. I tillegg kan det tillates opparbeidet renovasjonsbeholdere for Hillevågstunet i samsvar med krav fra kommunalteknisk drift. Utforming skal skje etter helhetlig plan for Hillevåg Torg, se punkt 7.5

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

8.1 Generelt

Trafikkområder skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen og kommunalteknisk norm for Stavanger kommune. Avkjørsler skal opparbeides med gjennomgående fortau. Gangfelt skal være opphøyde. Vestre gangfelt i Torgveien skal spesielt markere overgangen til boliggate mht valg av belegg og utforming. Innsnevring av kjørebanelen skal vurderes ved opparbeidelsesplanen.

Område avsatt til annen veigrunn og gatetun er privatareal for Kilden, øvrige trafikkarealer er offentlige.

8.2 Vei (2010)

Gartnerveien skal beholde sin kjørebanebredde på 6,4 m og løsning med sykkelbane på eget nivå på vestsiden. Opphøyd gangfelt skal ligge i aksene mellom undergangen under Rv 44 ved Hillevåg Torg og ny hovedinngang på Kildens østre fasade. Torgveien skal opparbeides med en kjørebanebredde på 6,0 m.

8.3 Gangvei/gangareal (2016)

Gang- og sykkelveier skal ha en bredde på minst 3,0 m. Langs Gartnerveien skal dagens løsning med sykkelbane adskilt med allétrær fra fortau opprettholdes. Fortau skal anlegges med den bredden som er vist i planen. Fortauet langs sørsiden av Torgveien og vest for Gartnerveien opparbeides med allétrær.

Forstøtningsmuren til gangarealet langs Torgveien og allébeplantningen ligger på forretningsområde og skal vedlikeholdes av grunneier. Fortau skal sikres med gjerde mot forretningsområde hvor høydeforskjellen blir større enn 0,5 m.

8.4 Annen veigrunn (2018)

Innenfor arealet skal det oppføres forstøtningsmur, mur, rekkverk, fast dekke og vegetasjon/beplantning.

8.5 Parkeringsplasser (2080)

Innenfor arealet skal det opparbeides korttidsparkeringsplasser, hvorav 2 skal opparbeides som HC-parkering.

8.6 Gatetun (2014)

Innenfor arealet tillates innkjørsel i vest, varelevering utkjørsel og snuplass på nordsiden av Kilden.

8.7 Torg (2013)

Torget skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan i M. 1:250 for Hillevåg Torg begrenset av Torgveien, Gartnerveien, Haukåsveien og Hillevågstunet godkjent av Stavanger kommune ved byplanavdeling og avdeling vei og park. Byggeplanen skal basere seg på illustrasjonsplan for samme området som følger reguleringsplanen.

8.7.1. Utformingskriterier for torget

Det skal være minst like mye grønne flater som det er i dag: Overgangen mellom park og torg vurderes med fast dekket. Hele arealet skal utformes universelt med vekt på gangaksen med ledelinje øst-vest. Denne kan utformes som bue som tar opp høydeforskjellen og kan være del av et amfi mot parken. Det avsettes og oppmerkes areal til en scene som tilrettelegges med tekniske installasjoner (strøm etc.). Korttidsparkering og kildesortering plasseres i nord øst ved dagens avkjørsel. Parkeringsplass skal opparbeides med samme dekke som torget. Det skal avsettes arealer for lek i torg/park delen uten at dette området er avgrenset i planen. Lekearrangement bør skje ved hjelp av ”naturlige” tilbud som grunt vannbasseng, sandbasseng, skulpturer eller installasjoner det kan klatres på og lekes med. Torget, gangareal og parkeringsplasser skal gis en utforming basert på samme overflatematerial, men ikke grus eller asfalt.

§ 9 GRØNTSTRUKTUR

9.1 Park (3050), offentlig

Område avsatt til park skal opparbeides etter en helhetlig og samlet byggeplan for Hillevåg Torg begrenset av Torgveien, Gartnerveien, Haukåsveien og Hillevågstunet, og godkjennes av Stavanger kommune ved byplanavdeling og avdeling vei/park/idrett, jf. 8.5.

9.2 Grøntstruktur (3100), offentlig

Det skal etableres beplantning med gate-trær på sørsiden av Torgveien og øvrige områder ved Hillevåg Torg, jf. 8.5.

§ 10 HENSYNSSONER

9.1 Frisiktsoner

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

11 KVALITETSPORGRAM

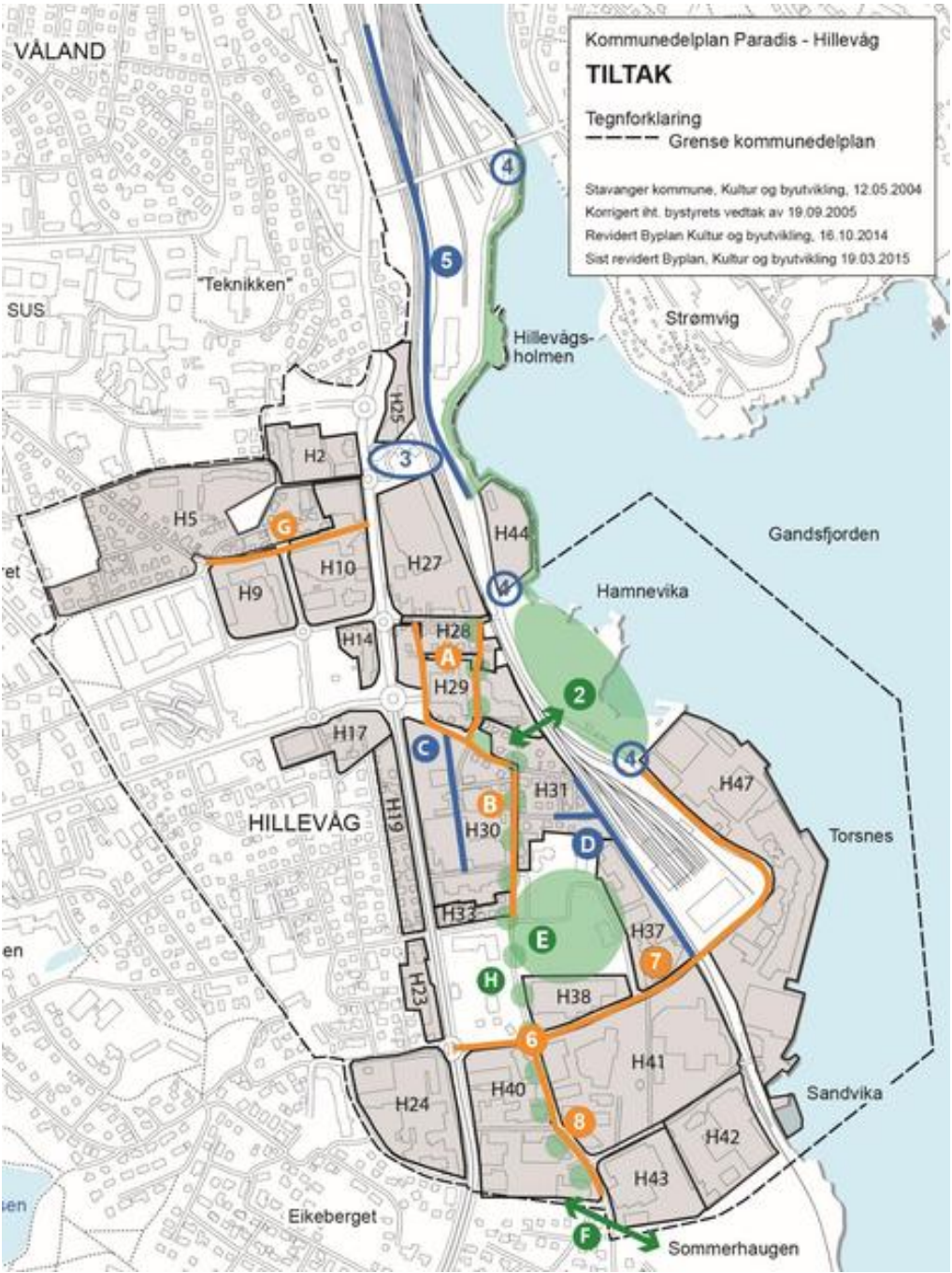
	Ivaretatt (dok. nr.)	Vedlegg m/ alt. løsning
KLIMAANALYSE		
Det skal redegjøres for optimal lokalisering av uterom og evt. behov for skjerming for å sikre gode lokalklimatiske forhold rundt oppholdsarealer ute og hovedinnganger		
Det skal tilstrebes valg av en energiokonomisk gunstig bygningsform		
ADKOMST OG TILGJENGELIGHET		
Det skal etableres god og trygg adkomst over egen tomt til tiliggende fortau eller gang-/sykkelveg		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn innen alle uteområder og fellesområder fram til den enkelte bygnings hovedinngang		
Brannbil skal ha enkel atkomst til alle sider av bygningene		
TRANSPORT		
Økning i antall kollektivreisende er en målsetting. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som er gjort for gjøre det lettere å velge		

kollektivtransport		
Økt bruk av sykkel som et transportmiddel er en målsetting. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som er gjort for gjøre det lettere å velge sykkel		
Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger, samt heiser		
Det skal redegjøres for hvordan varelevering er løst mht. kildesortering, mengde, frekvens og lokalisering av mottak		
ESTETISK UTFORMING		
Det skal redegjøres for estetiske valg		
KRAV TIL NYBYGG/TILBYGG		
Det skal tilstrebes en stor grad av tilpasningsdyktighet/fleksibilitet i alle nybygg/tilbygg En bygnings tilpasningsdyktighet kan påvirkes ved valg av utbyggingsmønster og bygningsform Tilpasningsdyktigheten påvirkes også av prinsipper og løsninger for de tekniske installasjonene Det skal redegjøres for byggenes evne til å imøtekomme vekslende krav over tid		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle nybygg innenfor planen		
ENERGI- OG RESSURSBRUK		
Dimensjonerende levetid for bygningene skal være minst 60 år på fasader og konstruktive detaljer		
Ved planlegging av nye bygg skal tekniske forskrifter av 01.07.10 legges til grunn. Energi- og ressursbruk i nye bygg skal følge tekniske forskrifter av 01.07.10. Regnestykke for forventet energiforbruk skal dokumenteres, og en beskrivelse av energikilde/energiproduksjon, og distribusjonssystem/infrastruktur skal vedlegges Det tillates bruk av systemer som gir best energiutnyttelse, for eksempel varmepumper hvor en kan nyttiggjøre seg bygningenes kjølebehov		

Effektiv arealutnyttelse er en forutsetning for å oppnå et lavt totalforbruk av energi. På kontorbygg skal det dokumenteres arealbruk per arbeidsplass		
MATERIALBRUK OG AVFALLSHÅNDTERING		
Alle materialer som brukes skal være giftfrie		
Alle materialer skal kunne ombrukes, være gjenvinnbare eller kunne brukes som brensel		
Det skal lage en avfallsplan i tilknytning til rivearbeider, for byggefase og for driftsfasen		
Det skal kildesorteres ved riving, ved nybygging og i driftsfasen		
HÅNTERING AV OVERFLATEVANN		
Overflatevann føres til kommunalt ledningsnett i grunnen og videre ut i fjorden		

Plan 116K
Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg
Reviderte retningslinjer for rekkefølgetiltak
i Hillevåg (H-feltene)

Byplan, Kultur og byutvikling, datert 16.10.2014
Sist revidert 19.03.2015



Revidert tiltakskatalog for Hillevåg

2. Sikring av friområdet H45 med Hamnevikka

Tiltaket omfatter grøntdraget langs sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet i Hamnevikka. Ny gang- og sykkelbro fra Kvalen til Hamnevikka inngår som del av tiltaket. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Selve broen er også aktuell for utbygginger uten boligformål, da den har en rolle som gang- og sykkelatkomst. I den enkelte reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevikka og Kvalebergparken (tiltak E), utbyggingene skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning. Opparbeidingen kan skje etappevis.

3. Ny hovedatkomst til nye utbyggingsfelter i Paradis og H44, øst for jernbanen

Tilbud til gående og syklende inngår som en del av løsningen. Tiltaket må etableres samlet, og før ny bebyggelse i disse områdene kan tas i bruk.

4. Stenging av Consul Sigval Bergesens vei

Dette er et oppfølgingstiltak når den nye atkomstløsningen er på plass.

5. Ny atkomstvei langs østsiden av jernbanen

Atkomstveien må etableres ved første utbygging i Paradis. Hovedsykkelløse på samme strekning er en del av tiltaket. Løsning er avhengig av utforming av tiltak 3. Tiltaket kan etableres etappevis i tilknytning til det enkelte delfelt.

6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien

Undergangen er et nødvendig trafikkikkerhetstiltak for sikker skolevei. Regulert løsning skal etableres så snart som mulig, og før ny bebyggelse som belaster Sandvikveien ytterligere, kan tas i bruk. På sikt skal undergangen inngå i Parkveien. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevikka – Bergsagelveien langs Sandvikveien

Forholdene for gående og syklende langs Sandvikveien må forbedres. Den fysiske tilretteleggingen på strekningen er av ulik standard: På strekningen fra fv. 44 til jernbanebroen skal det være tosidig sykkeløsning. Strekningen over selve broen skal være en ensidig sykkeløsning. Det må legges til rette for en kryssing av Sandvikveien ved overgangen mellom tosidig og ensidig løsning. På strekningen fra broen til Hamnevikka er forbindelsen en del av den nye hovedsykkelløse i nord-sør-retning (Gandsfjordruta). På grunn av dagens aktivitet og avkjørsel ved Felleskjøpet, blir det her ensidig sykkeløsning. Strekningen må ses i sammenheng med hovedsykkelløse i begge retninger, og med *tiltak 5 Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten*.

8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole – Gandsbakken

Gang- sykkelveien er nødvendig for å gi sikker skolevei til Kvaleberg skole fra boliger sør for skolen. Regulert løsning skal etableres før ny bebyggelse som belaster veien ytterligere kan tas i bruk. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 6 Undergang kryss Bergsagelveien/ Sandvikveien*. På sikt skal gang- sykkeløsningen inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H Krav til uteoppholdsarealer*).

A. Gang- og sykkelforbindelse fra Hamneveien til Bergsagelveien

Det skal opparbeides to traseer for gående og syklende gjennom området. Tiltaket skal gi en sikker skolevei og på sikt inngå i Parkveien. Tiltaket kan etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt. Kryssinger av Kvalebergveien og atkomstveier skal utformes på fotgjengernes premisser, og

om mulig unngås.

B. Gang- og sykkelforbindelse fra Bergsagelveien til Kvaleberg skole
Strekningen skal forbedres for å gi en sikker skolevei mot Kvaleberg skole. Som strakstiltak skal eksisterende fortau på østsiden av veien utvides og gjøres sammenhengende, og tiltak for å redusere biltrafikken skal vurderes. På sikt skal veien inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H krav til uteoppholdsarealer*).

C. Ny atkomstvei til delfelt H30
Tiltaket skal erstatte Bergsagelveien som atkomst for eiendommer i delfelt H30. Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis.

D. Ny atkomstvei til delfelt H31, H32 og H37
Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt, men forutsetter at H37 etableres først, siden den nye atkomstveien starter i dette delfeltet. Når ny vei er etablert, skal Flintegata stenges for biltrafikk og integreres i Kvalebergparken.

E. Oppgradering av Kvalebergparken
Parken skal videreutvikles som et sentralt møte- og aktivitetsområde for bydelen. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. I reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevik a og Kvalebergparken, utbyggingen skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning.

F. Oppgradere grønn gangforbindelse ved Sommerro
Hovedgrønnstrukturen fra Gandsfjorden til Sørmarka mangler en tydelig forbindelse i enden av Gandsbakken, forbi delfelt H40 og H43. Ved hjelp av belegning, vegetasjonselementer eller lignende, skal sammenhengen i denne grønnstrukturen tydeliggjøres. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

G. Sikre oppgradering Mølleveien til hovedsykkelrute
I Mølleveien skal det opparbeides en bilfri sykkelløsning.

Tiltak H. Krav til uteoppholdsarealer
For alle delfelt gjelder kommuneplanens krav om 30 m2 felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 18 m² per boenhet skal være offentlig. Planer for delfelt langs Parkveien som inneholder boliger, skal plassere hoveddelen av disse utearealene inn mot Parkveien. Samlet skal Parkveien med tilgrensende områder tilby varierte aktivitets- og oppholdsområder og en god intern forbindelse for myke trafikanter. Tiltaket kan etableres etappevis. Kommunen skal utarbeide en veileder for Parkveien med prinsippløsninger for tverrsnitt, beplantning og kriterier for lokalisering av ulike funksjoner.

Retningslinjer for rekkefølgetiltak

Tiltak knyttet til delfelt P1-11 videreføres uendret, som beskrevet i Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (vedtatt 19.09.2005).
For utbygging som utløser krav om reguleringsplan, skal reguleringsplanen inneholde rekkefølgebestemmelser etter plan og bygningsloven § 12-7, i henhold til tabellen nedenfor. Tiltakene skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis rammetillatelse.

TILTAK	DEL FELT																
	H2	H5	H9	H10	H14	H17	H19	H23	H24	H25	H27	H28	H29	H30	H31	H33	H37
VIDEREFØRTE TILTAK																	
2. Sikring av grøntareal H45 Hamnevik a	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3. Ny hovedatkomst til Paradis inkl. g/s-vei																	x
4. Stenging C.S. Bergesens vei																	x
5. Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten																	x
6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien																x	x
7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevik a – Hillevågsveien langs Sandvikveien															x	x	x
8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole - Gandsbakken																x	x
NYE TILTAK																	
A. Gang- og sykkelforbindelse mellom Hamneveien og Kvalebergveien										x	x	x					
B. Gang- og sykkelforbindelse i Bergsagelveien										x	x	x	x	x			
C. Ny atkomstvei til delfelt H30													x				
D. Ny atkomstvei til delfelt 31, H32 og H37														x		x	
E. Oppgradering av Kvalebergparken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
F. Grønn gangforbindelse ved Sommerro								x								x	
G. Sikre oppgradering av Mølleveien til hovedsykkelrute		x	x	x						x							
H. Krav til uteoppholdsarealer iht. retningslinje i tilhørende tiltakskatalog											x	x	x	x	x	x	x

PLAN 1179B2. BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALET HILLEVÅGSVEIEN, TORGVEIEN, GARTNERVEIEN OG HAUGÅSVEIEN - HILLEVÅGSTUNET

Datert 29.05.1995
Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 22.06.1995

- § 1. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 1179.
- § 2. Planens begrensning er vist på plankart datert 29.05.95. Den avgrenses av Haugåsveien i sør, Gartnerveien i vest, Torgveien i nord og Hillevågsveien i øst.
- § 3. Byggeområdet.

Innenfor angitte byggeområde kan det oppføres boligblokk med lokaler for erverv i gateplan. Bygningsrådet kan nekte virksomhet i ervervslokaler som m.h.t. lukt, støy etc., er til sjenanse i forhold til tilliggende boliger.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggelinjer. I tillegg må bygging i nærheten av kommunaltekniske anlegg være godkjent av teknisk drift før byggetillatelse gis.

Maksimal takhøyder skal følge høyder på viste prinsipp. Ved detaljprosjektering kan det dog tillates mindre justeringer som forskyvning av veggliv, endring av takvinkel og gesimshøyder etc.

Leiligheter skal ha gangadkomst til lekeareal/uteareal.

Innkjørslr skal legges som vist på plankartet. Gangfeltet skal være opphevet.

Ved utforming av samtlige fasader skal det legges vekt på å fremheve vertikale elementer. Det vil bli stilt strenge krav til arkitektonisk utforming og detaljeringsgrad. I fasadene skal det brukes tunge materialer, fortrinnsvis mur.
- § 4. Kommunalteknisk anlegg.

Eventuell utvidelse av kommunaltekniske anlegg skal skje under terrengnivå.
- § 5. Ramper og trapp

Ramper og trapp ved Baneveiens undergang av Hillevågsveien utformes i samarbeid med vegvesenet og skal gis en offentlig karakter. Rampene kan overbygges fra 2. etasjes nivå tilsvarende området som er vist med skråkravur på planen. Løsningen skal godkjennes av Statens Vegvesen - Rogaland, før byggetillatelse gis.

- § 6. Gangvei - privat.

Fortau/gangvei utenfor bygget som glir over i det kommunale fortau skal opparbeides i samme standard.
- § 7. Parkmessig opparbeidelse.

Det skal lages en egen opparbeidelsesplan for planområdet som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal omfatte utearealene som tilhører bebyggelsen samt opparbeidelsen av tilliggende torg og park.

Utearealer i tilknytning til boligblokken skal opparbeides i god standard med beplantning, belysning, lekeapparater, benkemøblering og avfallskurver etc.

Området skal skilles fysisk fra servicekjøring ved nivåforskjell, beplantning, steinmurer eller liknende.
- § 8. Torg/park.

Bestemmelser utarbeides av Stavanger kommune når nærmere bruk er avklart iht. helhetsplan for nærområdet.
- § 9. Støyskjerm.

På planen er det anvist plassering av støyskjerm. Denne utformes slik at det oppnås arkitektonisk slektskap med nybygget. Det gis plass for beplantning på begge sider av skjermen. Støyskjerm som ivaretar kravene til lydreduksjon, skal byggemeldes sammen med bygget.

Lydreduserende tiltak for boliger og balkonger vil bli innpasset iht. egen utarbeidet støyrapport med beregninger.

Deler av skjerming over 0,9 m skal utføres i transparent materiale.
- § 10. Parkering og boder.

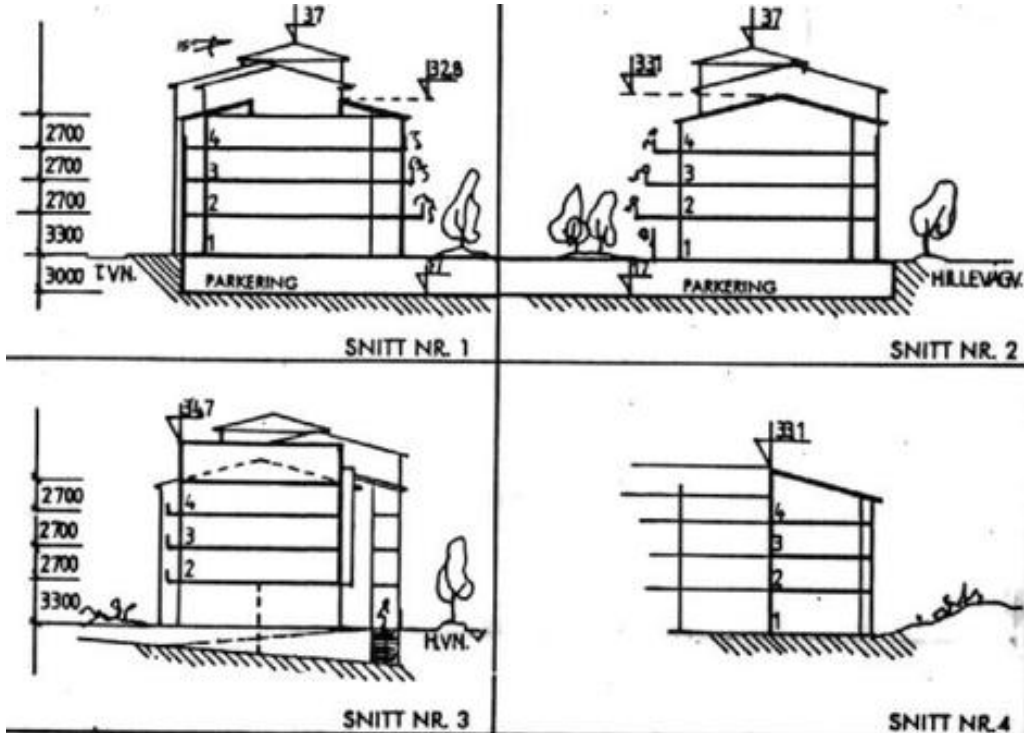
Parkering og plassering av sportsboder skjer i fellesanlegg under terreng og bebyggelse.

Parkering for ervervslokaler skal skje adskilt fra boligparkering.

Byggets parkeringsbehov dekkes i sin helhet innenfor avsatt tomt, med bilplasser i nedgravd kjeller. Adkomst som vist fra Torgveien.

§ 11.Nødkjøring og servicekjøring.

Det avsettes areal som vist for varelevering, bosshenting og nødkjøring. Det tillates adkomst via tilliggende torg for helt nødvendig service- og nødkjøring til den sydlige del av bygget. Teknisk drift kan forby uønsket kjøring og tidsavgrense tillatt kjøring.



PLAN 2106 KOLLEKTIVFELT LANGS RV44, HILLEVÅG – MARIERO. HILLEVÅG OG HINNA BYDEL

Datert 08.06.2007, sist revidert 08.10.2008

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

22.12.2009. Tilføyd § 7.3 etter byplansjefens fullmakts vedtak iht. PBL. § 12-14.

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Planen skal sikre arealer for utvidelse av rv 44 Hamneveien til Gamleveien, til 4 – felt med kollektivfelt, sykkelfelt og fortau. Planen skal samtidig sikre fremtidig arealbruk for bybane.

§ 2 PLANKRAV

- 2.1 Før anleggstart skal det utarbeides detaljplaner for veganlegget som skal godkjennes av veiholder og Stavanger kommune. Skiltplan for alle offentlige trafikkområder skal utarbeides av veiholderen og godkjennes av skiltmyndigheten. I skiltplanen skal det vurderes oppmerking i gang- og sykkeltraseene. Detaljplan for beplantning og felles grøntområder skal godkjennes av Stavanger kommune v/parksjefen.
- 2.2 Det skal lages en separat detaljplan for kulverten. Planen skal ta stilling til blant annet fylling, beplantning og plassering av tur- og sykkelveger. Planen utarbeides i samråd med parksjefen.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Dersom ikke annet er vist på plankartet, skal byggegrenser mot riksvegen beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner. For øvrig settes en byggegrense slik som angitt i reguleringsplanen.
- 3.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 3.3 Miljøverndepartementets nye retningslinjer for vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jf rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold ved bolignære oppholdsområder er 55-60 dBA. Ved skoler, barnehager, institusjoner og lignende er planleggingsmålet for utendørs støyforhold 50-55 dBA. Laveste grense skal tilstrebes. For innendørs støyforhold er planleggingsmålet 35 dBA i oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom). Det vises til egen støyrapport for prosjektet.
- 3.4 Prinsippene om universell utforming skal ligge til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.
- 3.5 Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelsen av planen, skal tiltakshaveren utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres. Dette i tråd med ”forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep”.

§ 4 BYGGEOMRÅDE

- Område for boliger med tilhørende anlegg

Felles

4.1 Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2 x 10 m. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang- og sykkelveg, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjøreveg alltid vurderes. For hjørneeieendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærvegen.

4.2 Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.

4.3 Plassering av garasjer skal byggemeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Eksisterende vegetasjon, steingjerder, og lignende skal vises på situasjonskartet. Det skal vises snitt av fasade med omkringliggende bebyggelse inntegnet.

For områdene BF1 til BF4 og B1 – B6:
Område for boliger og forretning/kontor (småhusbebyggelse)

4.4 Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 normaletasjer slik det framgår av planen i henhold til pbl. § 70.

4.5 Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.

4.6 Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.

4.7 Garasjer kan tillates oppført i en etasje med grunnflate tilpasset tomten og maks. på 35 m². Garasjen tillates plassert inntil nabogrense, utenfor regulert frisiktsoner.

4.8 Det tillates ikke takutheng innover nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.

4.9 Langs Hillevågsveien kan ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom byggeforskriftenes krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveien.

4.10 Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig valg av vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

4.11 Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes og det skal som grunnlag for behandling redegjøres for nødvendigheten av tiltakene og beskrives hvorledes endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

- 4.12 Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan. Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.
- 4.13 Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal foregges byantikvaren til uttalelse før saken behandles.
- For området BF5**
- 4.14 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer. Når det gjelder ev. utbygging av tomten vises det til bestemmelsene i plan 1179. Det tillates ikke nye boliger her.
- For området BF6**
- 4.15 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer, og skal benyttes til samme formål.
- For området BFK1**
- 4.16 Før bygging / tiltak iht. plan og bygningsloven § 93, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for området BFK1. I bebyggelsesplanen skal det dokumenteres at utsyn og siktlinjer langs Haugåsveien iht. kommunedelplan 116K (Paradis og Hillevåg) er ivaretatt. Langs Hillevågsveien skal ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom gjeldende byggeforskrifters krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke legges mot Hillevågsveien. Når det gjelder tomtens utnyttingsgrad, skal hensyn tas til punkt 2.1.1 av kommunedelplan 116K (glideskalen). Bebyggelse kan maks. oppføres i inntil 4 etasjer.
- For områdene B7 til B13**
- 4.14 De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m², kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan ha til- og påbygg i fellesgrense mot naboenhet og skal være arkitektonisk tilpasset nabohus.
- 4.15 Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4m avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene.
- 4.16 For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m². Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal. Det skal vises en tilfredsstillende løsning for disponeringen av tomten som tilfredsstillr de krav som er gitt i disse bestemmelsene.
- 4.17 Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke fravike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.
- 4.18 Bygningene skal ha samme hovedtakform og tekking som tilliggende hus og med møneretning primært langs terrengkotene, med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som

hovedgesimshøyde. Oppbygg skal underordnes husets takform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene skal være i samme stil eller form.

4.19 Maksimalt bebyggd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimal bebyggd areal BYA ikke overstige 30 %.

4.20 Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.

4.21 Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m². Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasje/carport. For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass. Parkeringskravet gjelder ved nybygg og utvidelse av eksisterende boliger.

4.22 Mot offentlig veg må avstanden være 5 m dersom garasjen er plassert vinkelrett på vegen. Dersom der er trafikkikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med vegen, kan garasje plasseres minimum 1 m fra veg. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3.5 m for enkel garasje og 4m for dobbel garasje. Det må sikres tilfredsstillende frisikt ut mot offentlig veier.

4.23 Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og trafikkisikre. Oppstillingsplasser for biler plasseres utenfor frisiktssoner.

4.24 Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Før øvrige eiendommer som inngår i planen
4.25 Reguleringsbestemmelser og byggelinjer for eiendommer 21/316, 21/454, 21/471, 21/457, 17/410 og 17/485 beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner.

4.26 Eiendommer 20/33, 20/201 og 20/202 innløses og fraflyttes før anleggsarbeid igangsettes. Dersom det ikke er nødvendig å rive dagens bygninger under anleggsperioden kan disse opprettholdes. Alternativt kan ny bebyggelse oppføres innenfor vist byggegrense. For øvrig opprettholdes gjeldende reguleringsbestemmelsene i plan 468”.

4.27 For eiendommer Hillevågsveien 87 (21/1006) og 91 (21/643) tillates det kun en felles atkomst direkte fra riksveien. Ved omregulering av disse eiendommene skal direkte atkomst til rv 44 vurderes fjernet eller lagt om til Veumveien eller Øvre Sandvikveien. Nye avkjørsler mot riksveien tillates ikke.

Område for offentlig bebyggelse (skole/barnehage) med tilhørende anlegg

Før område OF1
4.27 Før ev. bebyggelse på eiendommer 21/533 og 21/35 skal det utarbeides en bebyggelsesplan.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer, og med den inndeling av de respektive formål som vist på planen.

5.2 Byggegrenser er vist i planen for de områdene som omfattes av planen. Byggegrenser for de områder som ikke reguleres i denne plan, men som grenser til rv 44, gjelder tilsvarende de som ligger i tilstøtende reguleringsplaner eller for uregulerte områder i henhold til generelle regler om byggegrenser mot riksveg.

5.3 Dimensjonerende sikthøyde er 1,10 m. I sikttekanten skal det ikke være noe som stikker over siktlinjen. Enkelstående trær, skiltstolper o.l. kan stå i sikttekanten. Innenfor sikttekanten skal ”objekter” (jordvoller, kummer, hekker og lignende) som det kan legge seg snø på, minst være 0,5 m under siktlinjen.

5.4 Trær som står i sikttekanten må være oppstammet slik at de ikke kommer i konflikt med siktlinjen for lastebilfører, øyehøyde settes til 2,7 m.

5.5 Plassering av skilt i sikttekanten skal utføres slik at best mulig siktforhold kan oppnås. Størrelsen på skiltene bør også vurderes i forhold til hastighet og stedstype, se Skiltnormalene Håndbok 050 Trafikkskilt og HB 046 Skiltfornyng.

§ 6 FRIOMRÅDE

6.1 I friområder kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

6.2 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

6.3 Gjennom friområde F1 kan det anlegges veikulvert med bredde inntil 20 m.

§ 7 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles avkjørsel skal opparbeides og sikres for eiendommene:
På Vaulen: 17/1809, 17/773, 17/770, 17/579, 17/2387, 17/583, 17/312, 19/46.
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867,
I Hillevåg: 21/353, 21/643, 21/40, 21/1006, 21/432, 21/441, 21/442, 21/465, 21/450, 21/447, 21/448, 21/519, 21/459, 21/422, 21/476.

7.2 Felles parkering skal opparbeides og sikres for eiendommene:
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867.

7.3 FV1 er felles for gnr. 17 bnr. 940 og fremtidige parseller av denne.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Før stenging av eksisterende avkjørsler mot rv 44 skal alternative atkomster og atkomstveger opparbeides som vist i planen. Dette kan skje etappevis samtidig som enkelte deler av planen gjennomføres.
- 8.2 Før stenging av vegkrysset Nordlia / rv 44, skal fortauet i Nordlia opparbeides som vist på plankartet.
- 8.3 Før stenging av vegkryss rv 44 / Vaulenveien, rv 44 / Bjørkelunden, rv 44 / Hindalsbakken og rv 44 / Sørhallet, skal:
 - Bjørkelunden og Hindalsbakken, inkl. kryss med Auglendsbakken, opparbeides som vist i gjeldende planer.
 - vegekrysset Auglendsbakken / Midthallet opparbeides som vist i plan 2106, og fortau etableres i Brauta (mellom Dalsetveien og Vaulen skole), som vist i plan 475.
 - det vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak i tilliggende gater som får økt trafikk som følge av at eksisterende avkjørsler stenges.
- 8.4 Før stenging av eksisterende private avkjørsler til Vaulenveien 39 og 41, skal en alternativ atkomst til disse eiendommer opparbeides som vist i plankartet.
- 8.5 Før gangvegen mellom Vaulenveien 51 og 51A (område B12) åpnes til allmennheten, skal fortauet i Auglendsbakken opparbeides som vist i plan 2004.
- 8.6 All offentlig skilting, beplantning, og støyskjermingstiltak som er vist i planen (inkl. detalplaner) skal utføres samtidig med det regulerte vegprosjektet.
- 8.7 Ved opparbeidelsen av rv 44 gjennom Skjeringen, skal kulvert etableres samtidig.
- 8.8 Ved opparbeidelsen av rv 44 til fire felt skal dagens atkomst til eiendommer gnr. 17 bnr. 312 (Vaulenveien 39) og gnr. 17 bnr. 583 (Vaulenveien 41) legges om. Samtidig må dagens næringsvirksomhet på eiendom gnr. 17. bnr. 312 legges ned. Eiendommene tillates kun brukt til boligformål i tråd med planens bestemmelse § 4.14 - 4.24.

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 henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

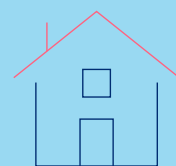
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hillevågsveien 41, 4016 STAVANGER. Gnr. 22, bnr. 129, snr. 30 i Hillevågstunet, oppdragsnr.: 1230260174
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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. For 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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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

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.

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.

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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