

PROAKTIV

Moderne leilighet

Med kjekk beliggenhet

PORSATUNET 68





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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NORE-SUNDE

Moderne leilighet med god planløsning og høy standard - Balkong
med gode solforhold - Garasjeanlegg - 0 TG3 og TG2

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Porsatunet 68, 4049
HAFRSFJORD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 41, bnr. 1540, snr. 11 i
Sameiet Porsatunet 68

Prisantydning: 4.290.000,-

Totalpris: 4.398.340,-

Kommunale avgifter: 12.243,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjeanlegg med bod. Garasjeanlegget
driftes av velforeningen.

Tomt: 1035 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.321,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader inkluderer drift og
vedlikehold, felles husforsikring, strøm i
fellesareal og forretningsfører.

Energimerke: Energiklasse: B

Omkostninger: 108.340,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	160		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 4 7 4 1 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Adrian Marthinsen har en bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger, kombinert med fagbrev som elektriker, har Adrian en unik kombinasjon av juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Dette gjør ham spesielt godt rustet til å gi kundene en trygg og effektiv salgsprosess – fra første vurdering til gjennomført salg.

Adrian er en engasjert og målrettet eiendomsmeglerfullmektig med solid faglig bakgrunn og sterk lokal tilknytning til Sola. Han er tilknyttet Proaktiv sitt kontor i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, og har god kjennskap til nærområdet og boligmarkedet i regionen.

Adrian jobber strukturert og målrettet for å oppnå best mulig pris for hver bolig, og han legger stor vekt på tett oppfølging, tilgjengelighet og målrettet markedsføring. Med sterkt personlig engasjement og en genuin interesse for menneskene bak boligen, møter han hvert salg med både profesjonalitet og ydmykhet.

Han er en del av et sterkt fagmiljø i Proaktiv, og samarbeider tett med kolleger for å sikre høy kvalitet i alle ledd. For Adrian handler

eiendomsmegling om mer enn bare å selge bolig; det handler om å skape trygghet og verdi i en viktig livssituasjon.

Alt Adrian gjør i rollen som megler, bygger på Proaktiv sin visjon: Han skal berike kundene sine.

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

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

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon 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 riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



NORE-SUNDE

Kommune: Stavanger / Område: Nore-Sunde

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

Beliggende i nytt og meget barnevennlig felt med bilfri gate. Her er det flotte lekeplasser, fotball løkke, basketbane og volleyballbane like ved. Boligen ligger på enden av rekken med gode solforhold. Kort vei til flotte turområder rundt Hålandsvannet eller langs Hafrsfjord.

Det skal i løpet av 2028/29 åpnes en helt ny barneskole samt idrettsanlegg. Fra før finner du Sunde, Smioddan og Kvernevik skole i kort avstand, Revheim ungdomsskole, samt en rekke barnehager. Kløvereng er nærmeste barnehage og ligger i gang avstand et par hundre meter unna. Svømmehall og idrettsanlegg er et par minutter fra boligen. Det samme gjelder flere dagligvarebutikker.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Sundelia Linje 3	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 🚗 10.9 km
✈ Stavanger Sola	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kvernevik PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Kiwi Sunde PostNord	10 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

📮 Tananger Senter	9 min 🚗
🏪 Boots apotek Tananger	9 min 🚗

SPORT

⚽ Sunde skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Skredbakka balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Raft treningsstudio	8 min 🚗
🏊 Tananger treningssenter	9 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ferske skalldyr og fisk kjøper du rett fra fiskebåt like over Hafrsfjordbrua og det er kort avstand til Sunde gårdsutvalg med svært godt utvalg. 6 km til Thon Senter Madla samt SATS og en rekke servicetilbud. God bussforbindelse til Sentrum, Tananger, Forus, Sandnes og direkte til UIS.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Bebyggelse

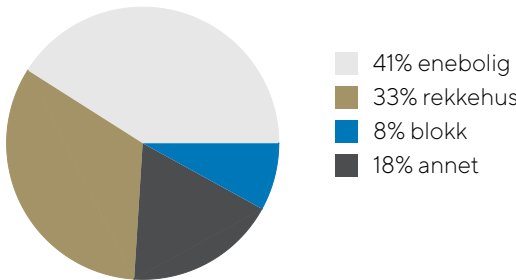
Eiendommen ligger i et etablert boligområde bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	12 min 1 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min 4 km
Randaberg videregående skole 850 elever	9 min 5.9 km

BARNEHAGER

Kløvereng barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Sundelia barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Skredbakka barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL PORSATUNET 68

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg med bod. Garasjeanlegget driftes av velforeningen.

Tomtestørrelse

1 035 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med grøntarealer og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskiller av betong. Yttervegger er av betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er tekket med papptekking og nedløp og beslag er av aluminium.

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 0 stk. TG2.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent

med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Søndag, 30. august 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

BRA-i 2.etg: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.
BRA-E kjeller: Bod.

Areal

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

2. etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 13 kvm

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

Standard

Velkommen til en innholdsrik og kjekk leilighet i 2. etasje, beliggende i et attraktivt boligområde med gode solforhold. Her får du en velholdt bolig med moderne standard og en praktisk planløsning, hvor det er enkelt å flytte rett inn og trives fra første dag.

Boligen ligger i et hyggelig og attraktivt område med kort vei

til flotte rekreasjonsmuligheter. Her kan man nyte rolige omgivelser samtidig som hverdagen er enkel og praktisk. Med gode utearealer, nærhet til natur og en bolig som krever lite oppfølging, får du en fin kombinasjon av komfort og beliggenhet.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en moderne og lettstelt leilighet med god plass, fine kvaliteter og en planløsning som fungerer godt i hverdagen. Boligen har ingen TG2 eller TG3, og fremstår som velholdt og innflyttingsklar.

2. etasje:

- Lys og innbydende entré som gir en praktisk og ryddig inngang til boligen, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.
- Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt og ligger i en flott åpen løsning mot kjøkkenet. Pen parkett, malte vegger og listefri overgang mot tak gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk.
- Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse med plass til utemøbler. Her ligger alt til rette for å nyte gode dager utendørs, enten med en kaffekopp alene eller i hyggelig selskap.
- Pent kjøkken med lyse fronter og god skaplass. Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial og innbydende atmosfære, samtidig som kjøkkenet har gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter.

MODERNE KJØKKEN

God skap- og benkeplass



STUE



- To gode soverom, hvorav det ene er ekstra romslig. Soverommene gir gode innredningsmuligheter og kan tilpasses etter behov, enten som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
- Lekkert, helfliset bad med moderne innredning. Varme i gulv gir en ekstra komfortabel følelse samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
- Innvendig bod gir god lagringsplass og bidrar til å holde øvrige rom ryddige og oversiktlige.
- Leiligheten disponerer også parkering i felles garasjeanlegg med tilhørende bod.
- Oppvarming med varme i gulv på bad og viftekonvektor i stuen.

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Balansert ventilasjon

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

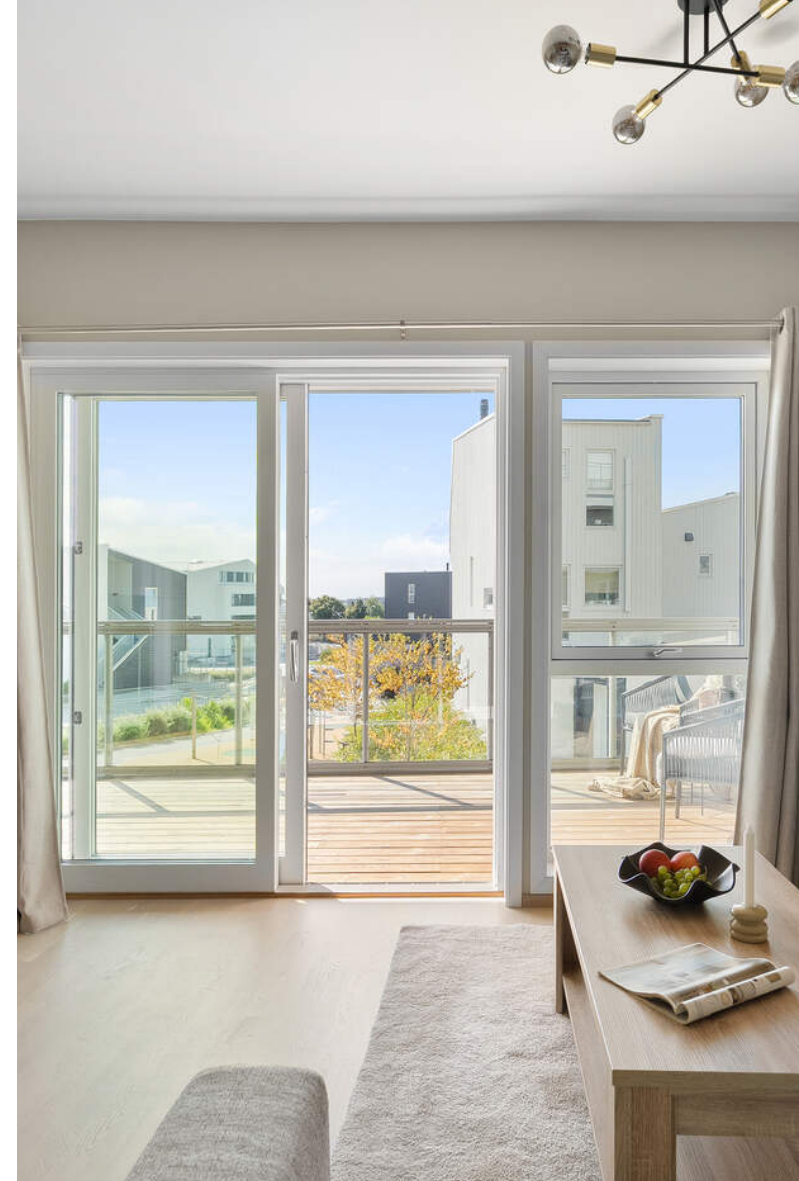
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

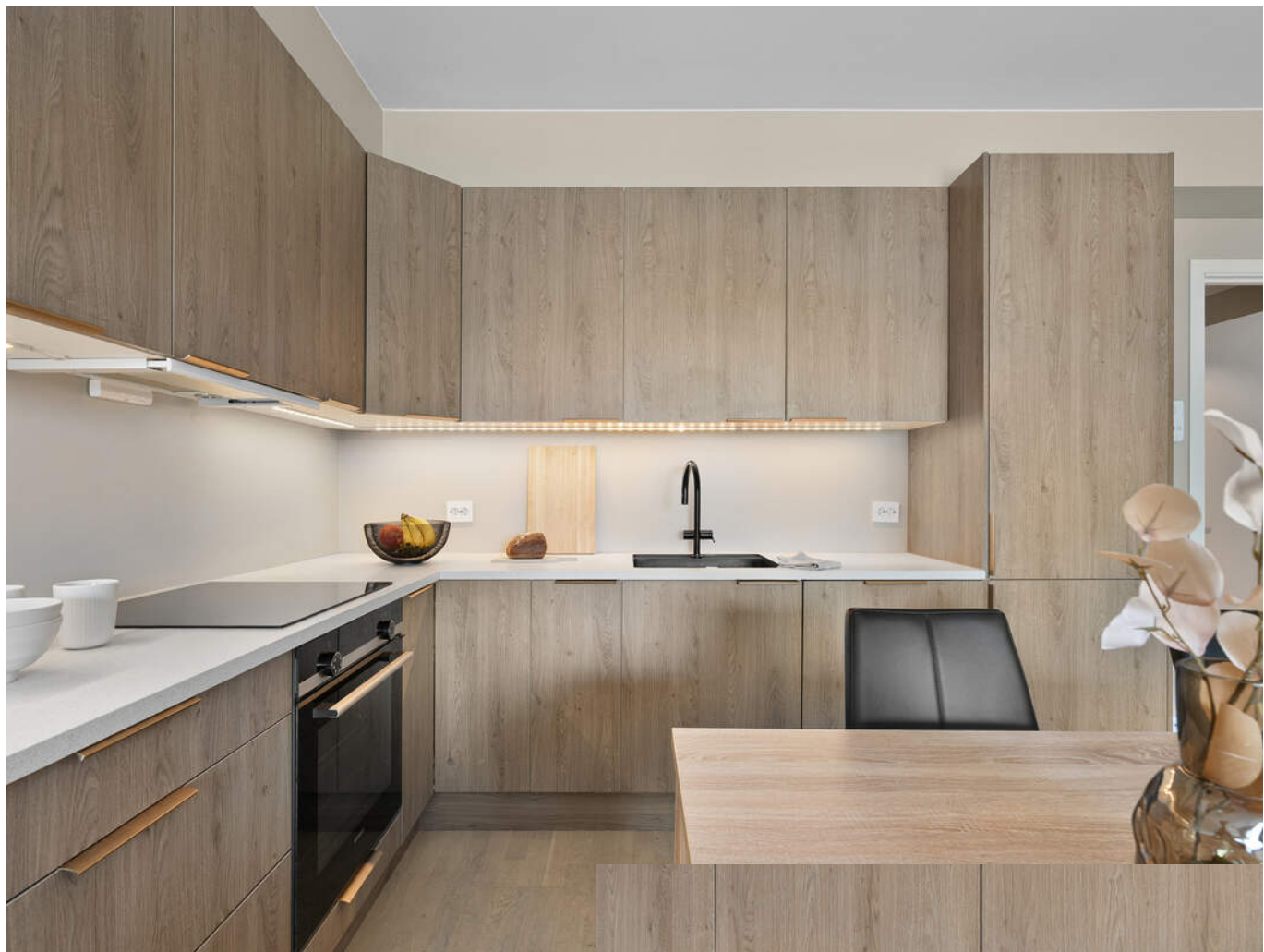
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





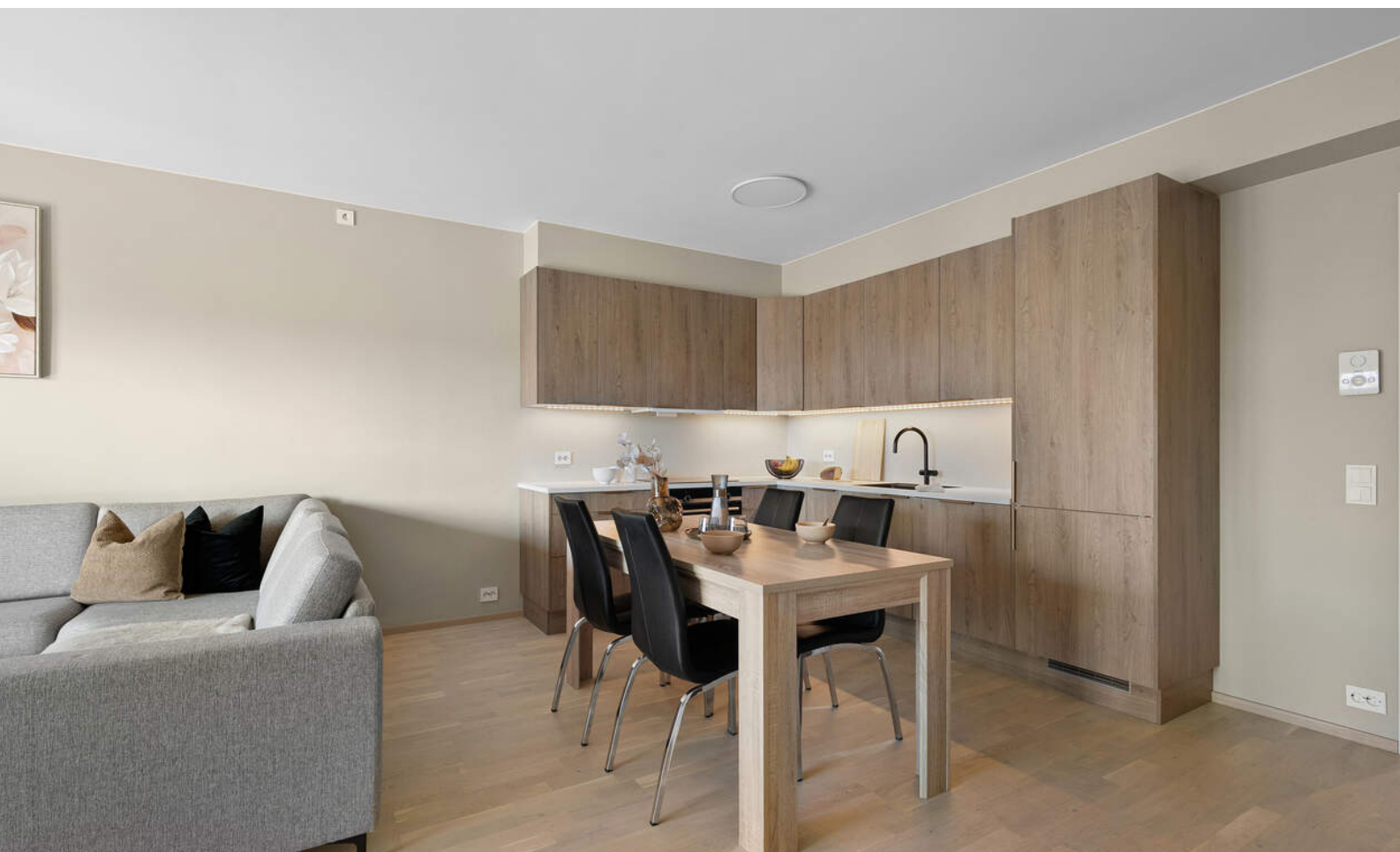
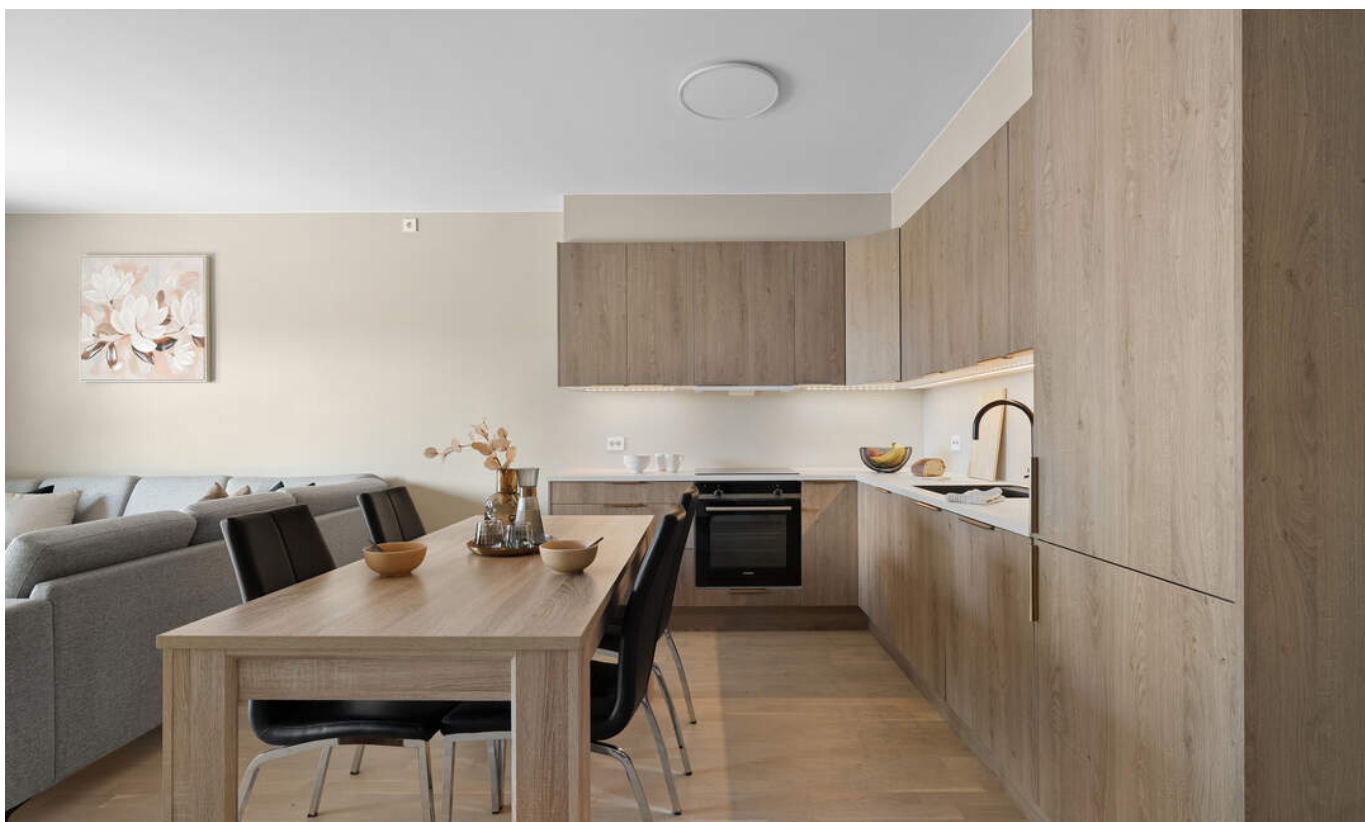


SOLRIK BALKONG



LEKKERT KJØKKEN

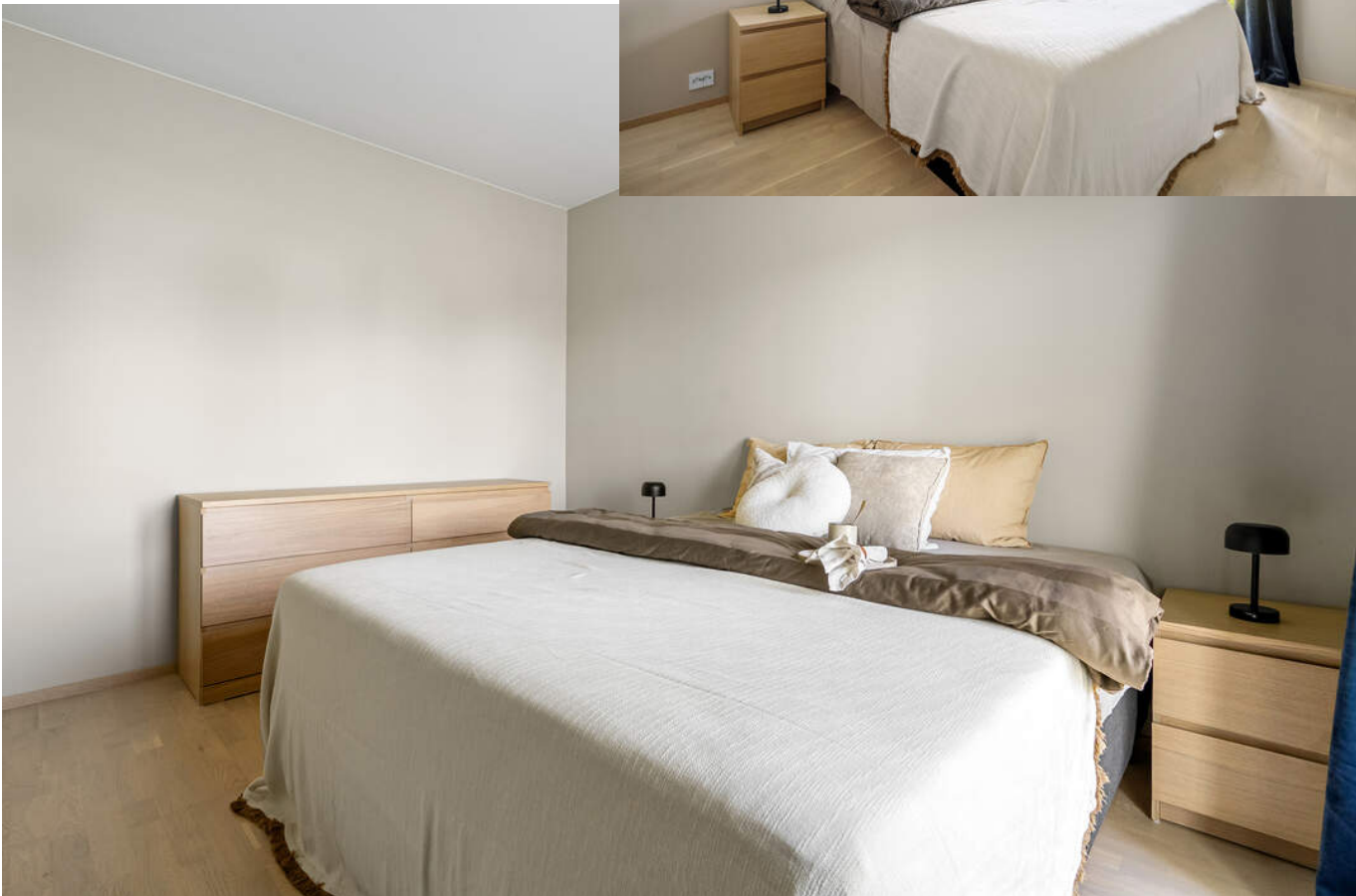




HELFLISET BAD

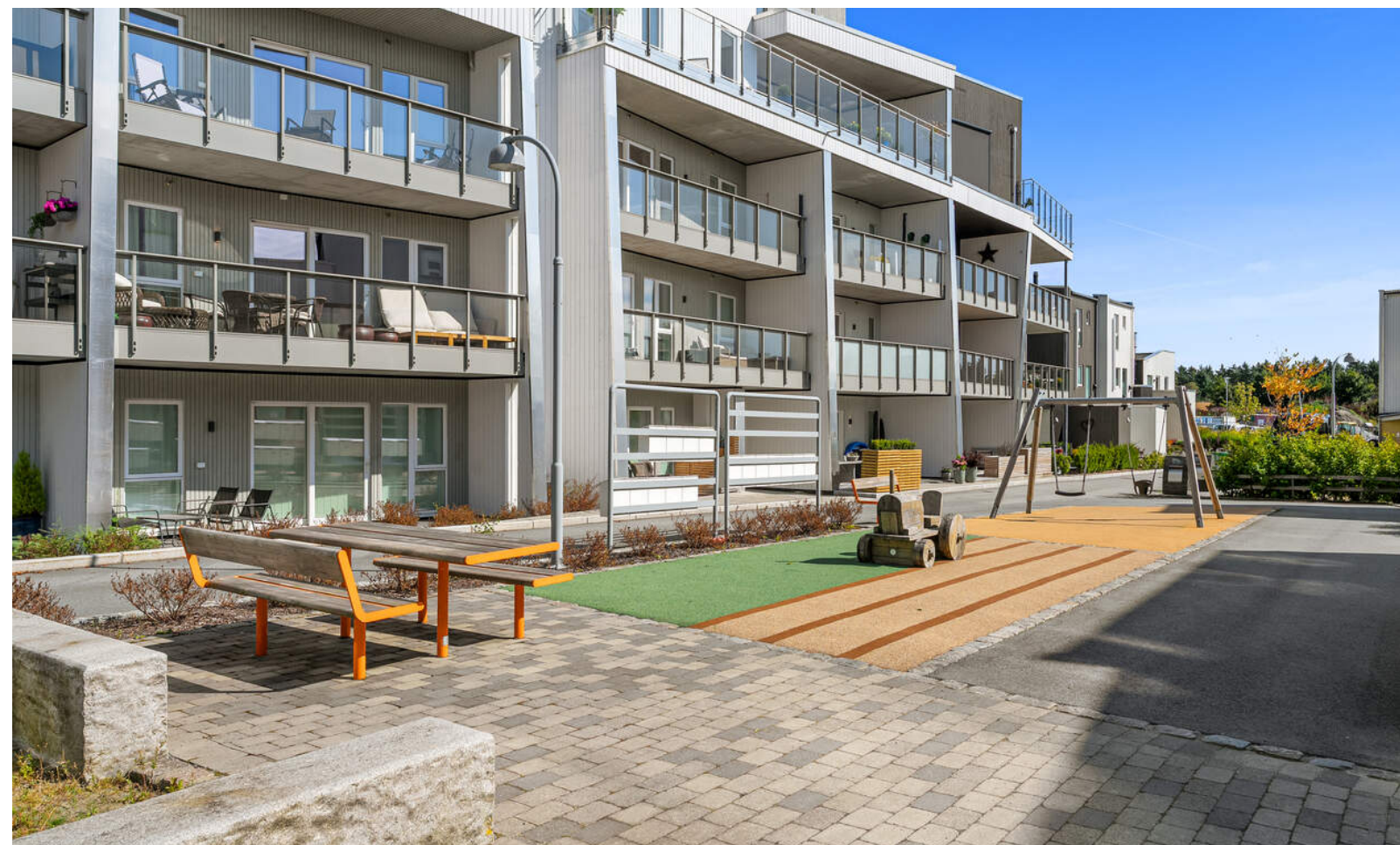


HOVEDSOVEROM



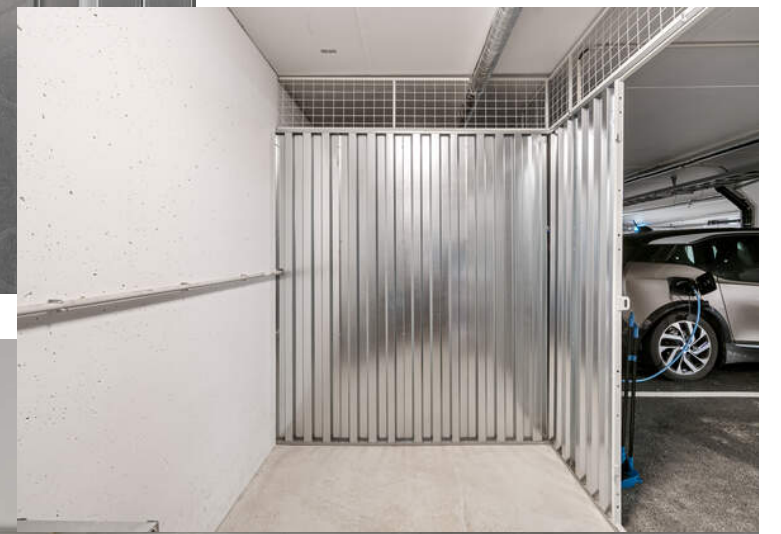


Bod med god lagringsplass





PARKERING MED ELBILLADER



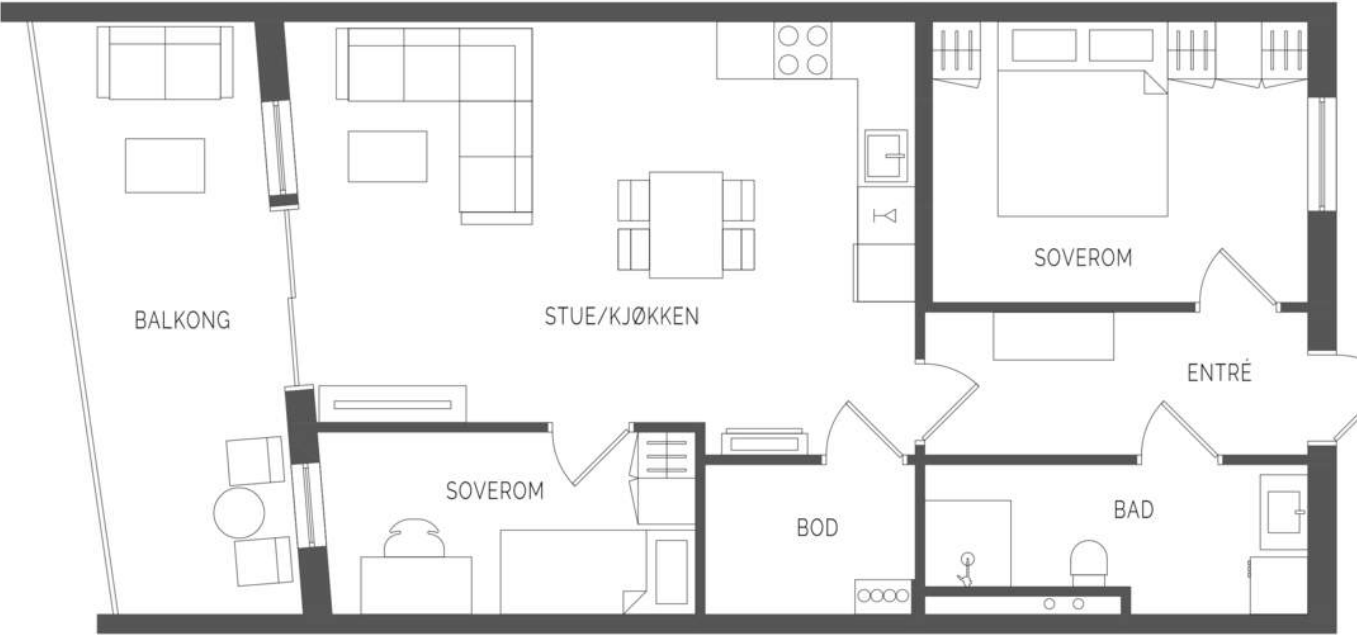
FELLES UTEOMRÅDE

Pent opparbeidet



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 035 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med grøntarealer og diverse beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- 22 seksjoner
- TV/internett fra Altibox
- Parkering i felles garasjeanlegg - driftes av velforening
- Pliktig medlemskap i Nore Sunde B2 Velforening.
- Kommunale avgifter faktureres til den enkelte seksjonseier
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Felleskostnader pr. mnd

3.321,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fordeler seg slik:
Felleskostnader: Felleskostnader 2 242
Tilleggsytelser: TV- og Internettavtale 479
Måler: Vann: 126379189 (1899 - 11) 300
Energi: 71198018 (1900 - 11) 300

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, felles husforsikring, strøm i fellesareal og forretningsfører.

Andel fellesformue

37.480,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 741.963,-
Driftsutgifter til sammen kr. 553.461,-
Renteinntekter til sammen kr. 31.143,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 219.645,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 121.801,-i pluss.
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1.004.383,-

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet Porsatunet 68 under forutsetning av at eier aksepterer regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad(erklæring ligger sammen med ordensregler). Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0004775366

Sikringsordning

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Formuesverdi primær

1.060.037,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.240.146,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

12.243,- for 2026

Kjerneinformasjon

Velforening

Pliktig medlemskap i Nore Sunde B2 Velforening org. 821 707 412 med årlig avgift på kr 3.800 og tillegg på kr 1.500 for parkering.

Nore Sunde B2 er et større sammenhengende boligområde som består av i alt 163 boenheter. Formålet for velforeningene er å organisere det felles eierskapet i fellesanleggene og ivareta medlemmers øvrige interesser.

Det foreligger innkalling til årsmøte og 2026 samt protokoll. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Det er bestemt å innhente pristilbud på kameraovervåkning og internett i garasjeanlegget. Det kan forekomme ekstra kostnader rundt dette som kan før til økt avgift.

Årlig velavgift

5.300,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Andre utgifter

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

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.11.2024 som omhandler Porsatunet 68 - boligblokk.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/41/1540/11:
15.11.2017 - Dokumentnr: 1274846 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1540
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274846 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1540
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274846 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Get AS
Org.nr: 919 394 056
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1540
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274846 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1540
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274846 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1540

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2022 - Dokumentnr: 205546 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1828

21.01.2021 - Dokumentnr: 85622 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Sunde Bolig AS
Org.nr: 818 495 382
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1551
Gjelder 38 parkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
Rettet til riktig antall parkeringsplasser iht. stiftelsesgrunnlag
Rettet etter tingl. §18
21.12.2022 Arkivref. 19/27477-7
Transport
Fra: Sunde Bolig AS
Org.nr: 818 495 382
Til: Sunde Bolig AS
Org.nr: 818 495 382
Til: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1600
Bestemmelse om rett til en parkeringsplass
Bestemmelse om vedlikehold

21.01.2021 - Dokumentnr: 85622 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sunde Bolig AS
Org.nr: 818 495 382
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1551
Gjelder bruksrett til 40 boder
Bestemmelse om vedlikehold
Rettet til riktig antall boder iht. stiftelsesgrunnlag
Rettet etter tingl. §18
21.12.2022 Arkivref. 19/27477-7
Transport
Fra: Sunde Bolig AS
Org.nr: 818 495 382
Til: Sunde Bolig AS
Org.nr: 818 495 382
Til: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1600
Bestemmelse om rett til en bod
Bestemmelse om vedlikehold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokker iht. reguleringsplan 2519P - Detaljregulering for felt B2 i plan 2326, Nore Sunde. Madla bydel. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1
Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal

byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

Det er planlagt videre utbygging ab boligfeltet på sørsiden, byggearbeid og støy må påregnes.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og delvis via felles privat vei 41/1540. 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. Sameiet har felles vannmåler.

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.

Grunnboksdato

Fredag, 31. juli 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger

og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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

Sherry Stephanie Chan
Arne Selle

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 42 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Visning / overtagelse pr. stk. (faktureres for max 3 visninger) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 56 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 6 900,00, Utlegg interiørveiledning kr 1 400,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 997.

Totale kostnader kr. 87 447.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1)

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 krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
2.9.2026

Kjerneinformasjon

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.

Omk. kjøper beskrivelse

4 290 000,00 (Prisantydning)

4 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

107 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

108 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

121 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 398 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 411 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Dato salgsoppgave
2.9.2026



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

Lord Philip Chesterfield



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Porsatunet 68

Porsatunet 68

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Januar 2024 til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003129428

Informasjon om selger

Selger

Selle, Arne

Selger

Chan, Sherry Stephanie

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Flisfuge i dusjen fikset 2. mai 2023 av Murmester Myhre på reklamasjon. Vi har reklamert på det samme igjen etter TG2 fra takstman. I tillegg reklamert på toalett etter TG2.

TG2 av flisfuge er nå fikset 27.08.2026 av Murmester Myhre og TG2 på toalett fikset av Hellevik Torgersen den 19.08.2026 på reklamasjon.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Fikset flisfuge med dusjavlopet på reklamasjon 2. mai 2023 - Murmester Myhre - Fikset flisfuge med dusjavlopet på reklamasjon 27. august 2026 - Murmester Myhre - Fikset toalett bevegelse og silikon på reklamasjon 19. august 2026 - Hellevik Torgersen

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Øster Entreprenør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Byggeplass rett i nærheten.

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70825101

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Arne Selle	2026-08-27	Sherry Stephanie Chan	2026-08-27
Identification		Identification	
 Arne Selle		 Sherry Stephanie Chan	



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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 41, bnr. 1540, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22211-1360

Eiendomsverdi ref nr: TK4323

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svella



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no

481 93 770



Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 3 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 4 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt, plen, bed og gangstier.

PARKERING

I lukket parkeringsanlegg

BYGGEMÅTE

Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskiller av betong. Yttervegger er av betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er tekket med papptekking og nedløp og beslag er av aluminium.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra et felles anlegg i blokken og elektrisk varmekabler i gulv på bad.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand for alderen. Vurderte bygningsdeler med avvik har i hovedsak årsak litt svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken har takteking av asfalt takbelegg (papptekking) fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger består av betong og noe isolert bindingsverk. Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning.

Vinduer er av tre, med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med aluminium for økt levetid.

Inngangsdøren er i høytrykkslaminat med brannklasse EI 30. Balkongskyvdeøren er av tre med 3-lags glass som er utvendig kledd med aluminium.

Det er en balkong utenfor på 13 m2. Balkongen er bygget opp av betong med terrassebord som gulv, og er under halvtak. Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 102 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv og malte plater på vegger og i taket med listefri overgang. Vegger mot nabo er av betong.

Boligen har etasjeskiller av betong.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater. Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Badet er innredet med:
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin
Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap som er plassert på bod.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til baderomsgulv.
Stoppekran er plassert på i rørskapet.

Avløpsrør er av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bod.

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.
Det er et felles vannbårenvarme i blokken med egen måler for bruk i fordelerskapet.

Boligen har vannbårenvarme via viftekonvektor montert i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Blokken har drenering fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav. Det er også sprinkleranlegg i leiligheten.

Leiligheten ligger over et ventilert parkeringsanlegg, som fungerer som et tiltak mot radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

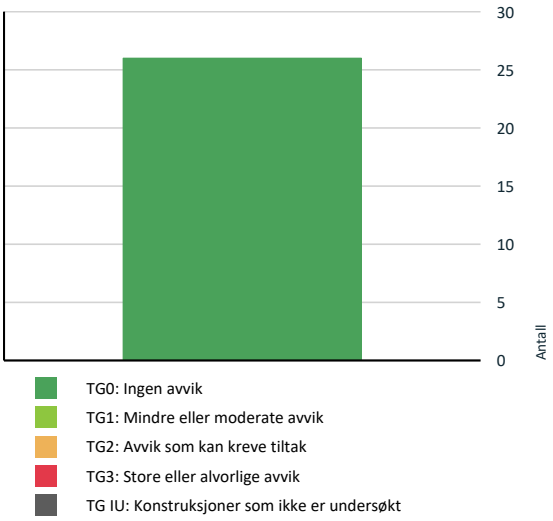
Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD

Gnr 41 - Bnr 1540

1103 STAVANGER

Rogatakst AS

Munkelia 17

4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken har taktekking av asfalt takbelegg (papptekking) fra byggeår.
Taktekkingen er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Taktekkingen er vurdert utfra alder av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens yttervegger består av betong og noe isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av stånele dobbelfalset kledning.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig kledd med aluminium for økt levetid.

Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er i høytrykkslaminat med brannklasse EI 30.
Balkongskyvdeøren er av tre med 3-lags glass som er utvendig kledd med aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor på 13 m2.
Balkongen er bygget opp av betong med terrassebord som gulv, og er under halvtak.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 102 cm.

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 8 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 0

Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv og malte plater på vegger og i taket med listefri overgang.
Vegger mot nabo er av betong.

TG 0

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av betong.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
5 mm målt på 2 meter og 5 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.

TG 0

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 0

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon foreligger.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 2017, som var den gjeldende forskriften i 2022.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 9 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Det er målt 5 mm/m fall fra gulv ved dør til dusjkant.
Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 10
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 10 mm/m.
Dørterskel er 20 mm over gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en plast sluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



Oversiktsbilde av sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger også dokumentasjon/garantier på våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det ble gjort fuktøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap som er plassert på bod.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til baderomsgulv.
Stoppekran er plassert på i rørskapet.



Oversiktsbilde av rørskap.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bod.

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 12 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er et felles vannbårenvarme i blokken med egen måler for bruk i fordelerskapet.
Boligen har vannbårenvarme via viftekonvektor montert i stue.

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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Anlegget er fra byggeår.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger en samsvarserklæring for etablering av anlegget fra 2022.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 13 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Nei



Oversiktsbilde av rørskap.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.
Det er også sprinkleranlegg i leiligheten.

Leiligheten ligger over et ventilt parkeringsanlegg, som fungerer som et tiltak mot radon.

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 14 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

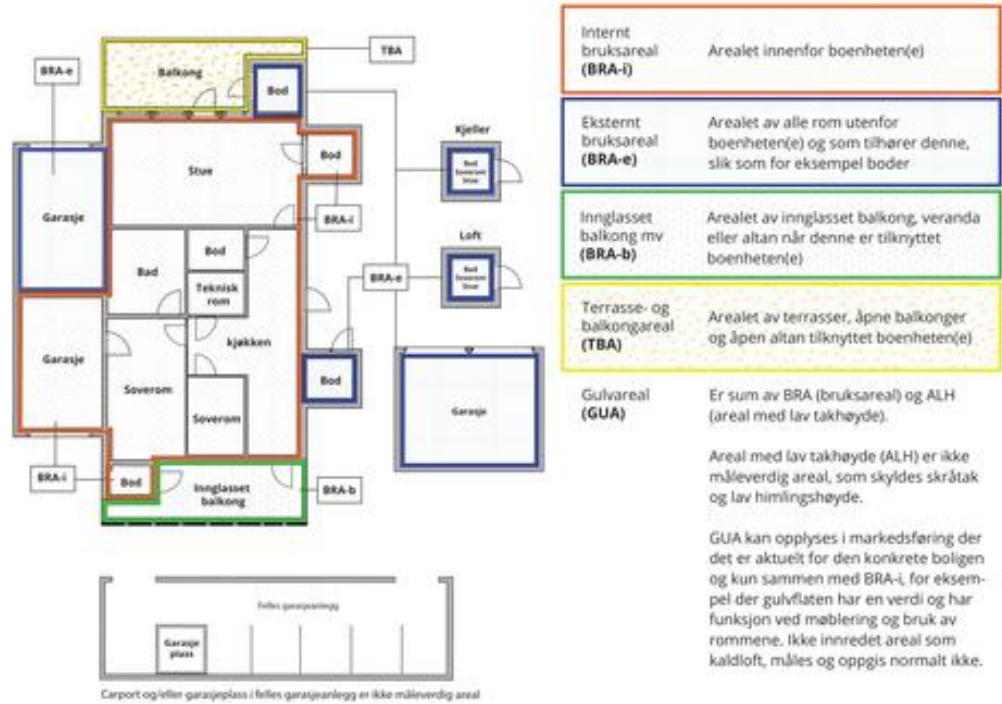
Hva er måleverdig areal?

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 15 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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)		
2. etasje	67			67	13
Kjeller		5		5	
SUM	67	5			13
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, bod, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Pål Sveta	Takstingenør
	Arne Selle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	1540		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Porsatunet 68							
Hjemmelshaver							
Selle Arne, Chan Sherry Stephanie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Sunde i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsplasser, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 68/1828

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.04.2026		Gjennomgått		Ja
Eier	27.04.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 18 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 19 av 20

Porsatunet 68 , 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 1540
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22211-1360

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 20 av 20



Energiattest



Adresse Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287527
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300726423
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 1540
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer H0205



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 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 61,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 58,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 181 kWh
---------------------------------------	--



Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD



Detaljering

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



Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

PORSATUNET 68

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	3
3-1 Rett til bruk.....	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	3
3-3 Ordensregler	4
3-4 Enerett til bruk	4
4 Parkering og boder	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder	4
5 Vedlikehold	4
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	5
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	5
6-1 Felleskostnader	5
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
6-3 Heftelsesform.....	6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	6
8 Styret og dets vedtak	6
8-1 Styret - sammensetning	6
8-2 Styrets oppgaver	6
8-3 Representasjon og fullmakt	7
9 Årsmøtet	7
9-1 Myndighet	7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	7
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	7
9-5 Møteledelse og protokoll.....	7
9-6 Stemmerett og fullmakt	7
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	8

10 Elektronisk kommunikasjon	8
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	9
11-1 Ugildhet.....	9
11-2 Mindretallsvern	9

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Porsatunet 68.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41 bnr. 1540 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier 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.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-4 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Den enkelte seksjons enerett gjelder egen terrasse og uteområde fram til felles beplantning på fremsiden av seksjonen (30 år fra ferdigstillelse), endelig oppdeling vil utarbeides og inkluderes som ett vedlegg til vedtektene. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Fellesområder, parkering og boder

4-1 Sameiets fellesområder, parkeringsplasser og boder

Sameiets fellesområder, parkeringsplasser og boder ligger som egne anleggseiendommer og grunneiendom(mer). Den nærmere presisering og regulering av forannevnte fremgår av «Vedtekter for NORE SUNDE B2 VELFORENING».

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Det vil kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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



Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Porsatunet 68.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Aller først og fremst medlemmer i Sameiet Porsatunet 68. Alle som har deltatt i årsmøtet i 2024 har rett til å delta i årsmøtet i 2025. For boligseksjoner har også seksjonserens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonserens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bste.no.



Innkalling til årsmøte 2026

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Årsmelding fra Styret

Årsmelding er vedlagt.

Vil bli gått gjennom på Årsmøtet.

Forslag til vedtak: Ikke noe vedtak, kun informasjon.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor (2025) til årsmøtet i år.

Styret foreslår en økning på totalt 5.000 kr (fra 33.000 til 38.000). Dette er den første økningen siden sameiets ble etablert (2022/2023).

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 38.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utleie

Det står i sameiets Vedtekter (sist vedtatt på Årsmøtet 2024) under punkt 2.1, at "Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold".

Dette er spesielt viktig med tanke på HMS og utsendelse av informasjon.

Ved utleie ber derfor Styret om at det oversendes:

- navn på leieboer(e)
- kontaktinformasjon på leieboer(e)
- antatt varighet på leieforholdet

Det forventes selvfølgelig at utleier informerer leieboer(e) om sameiets Vedtekter og Ordensregler.

Forslag til vedtak: Ikke noe vedtak, kun informasjon.

Sameiet Porsatunet 68

Tirsdag 21.04.2026, kl. 18:00
Kvernøvik Bydelshus (bak REMA 1000)

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Årsmelding fra Styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Utleie
- 6 Støy
- 7 Ventilator-filter
- 8 Valg
 - 8.1 Valg av styreleder for to år
 - 8.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Porsatunet 68

1899 Sameiet Porsatunet 68				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbealt felleskostnader		645 108	645 108	723 060
Innbealt for tv, internett og/eller alarm		94 380	89 700	124 938
Andre driftsinntekter		2 475	3 688	2 500
Lading e-bil		0	-1 625	0
Sum inntekter		741 963	736 911	850 534
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	37 653	37 653	37 653
Forettingsferieonorar		32 497	31 248	33 650
Tilleggstjenester forettingsferier		25 605	30 688	35 209
Revisjonshonorar	2	9 918	10 399	9 852
Vektmasterfjenester		60 327	68 730	70 000
Drift og vedlikehold	3	148 020	112 270	209 691
Tv og/eller internett		100 574	92 722	124 938
Forsikringer		78 375	68 521	82 910
Kommunale avgifter		32 372	47 349	42 000
Energistr�m		14 577	0	15 000
Administrasjonskostnader		4 544	4 117	2 000
Sum kostnader		552 461	509 977	662 903
Driftsresultat		188 502	226 934	187 631
Finansielle poster				
Renteinntekter		31 143	24 026	20 000
Netto finanskostnader		-31 143	-24 026	-20 000
Resultat	4	219 645	250 979	207 631

6. Støv
Ordensregler for sameiet ble sist vedtatt på årsmøtet 2024.
Der er det to punkter som går på begrensning av støv og aktiviteter som kan virke forstyrende på naboene:
• det skal generelt være ro mellom klokken 23 og 06, dette gj lder hele uken
• og så er det et tilleggs-punkt, om at vaskemaskin ikke skal være i bruk mellom kl 22 og 06 fra søndag kveld til fredag morgen

Styret ber alle beboere om å ta hensyn til dette.

Forslag til vedtak: Ikke noe vedtak, kun informasjon.

7. Ventilator-filter
På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å ha elles innkjøp av filtre til ventilator-skapene i hver leilighet (bør skiftes hvert år).
De første årene så ble disse kjøpt inn av styret, og så ble prisen videre-fakturert av B te (regnskapsforer) til hver enkelt seksjonseier.
På årsmøtet i f r informerte styret at vi ville ta kostnaden direkte over budsjettet og regnskapet.

Det viser seg at det har vi ikke anledning til, siden det kun er felles-utgifter som skal belastes seksjonseiere over den såkalte 'sameie-brøken', altså at man belastes utfra storrelsen på seksjonen.

Derfor vil fra og med i år kostnaden for filtre igjen bli videre-fakturert til hver enkelt seksjonseier.

Til 'troast' så har vi funnet en alternativ leverandør av filtre, til nesten halv pris.

Forslag til vedtak: Ikke noe vedtak, kun informasjon.

8. Valg
8.1 Valg av styreleder for to år
Jan Henrik Handal ble valgt til styreleder for 2 år i 2024, altså frem til dette årsmøtet nå i 2026.

1899 Sameiet Porsatunet 68			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Autopsamidler			
Andre driftsmidler	5	78 894	82 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		78 894	82 127
Omlopsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbealt kostnader		89 527	121 527
Forskuddsbealt strom		13 859	107 405
Andre fordringer		9 497	8 410
Bankinnskudd og kontanter			
Innsk�ende på driftskonto		1 059 926	797 521
Sum omlopsmidler		1 163 808	1 034 863
SUM EIENDELER		1 240 702	1 116 990

Stavanger 31.12.25	
B�te boligbyggelag	
Sted: _____ dato: _____	

Jan Henrik Handal
Styreleder

Henning Olaf Monsen
Styremedlem

Torunn Winterhus
Styremedlem

Note 3 - Drift og vedlikehold		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6380 Renhold	219	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 426	27 280
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	5 233	1 029
6680 Reparasjon og vedlikehold annet	7 190	1 969
6780 Drifts- og serviceavtaler	94 962	81 962
Sum	148 020	112 270

Note 4 - Arbeidskapital		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	219 645	250 979
Andre finansielle utbetalinger	5 233	1 029
Endring arbeidskapital	224 878	252 008
Omløpsmidler	1 163 808	1 034 863
Kortsiktig gjeld	226 319	332 252
Arbeidskapital	927 489	702 611

Note 5 - Anleggsmidler

Andel i Nore sunde B2 Velforening med kr 76 894 er bolført som eiendel.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Porsatunet 68.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Porsatunet 68		
Styreleder	Jan Henrik Handal (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Torunn Winterhus (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Henning Olaf Monsen (sign.)	23.03.2026

Note 0 - Regnskapsprinsipper		
Asatregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.		
Klassifisering og vurdering av balanseposter		
Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.		
Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.		
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdagspunktet.		
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.		
Fordringer		
Reklam og andre fordringer er opptatt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.		
Inntekter		
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.		
Arbeidskapital		
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.		
Opstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:		
A. Arbeidskapital fra foregående år/regnskap.		
B. Endring i arbeidskapital.		
C. Arbeidskapital året regnskap.		

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	33 000	33 000
Arbeidsgiveravgift	4 653	4 653
Sum personalkostnader	37 653	37 653
Boligelskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.		

Note 2 - Revisjonshonorar		
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.		

Note 6 - Egenkapital			
	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, saksjonseiere	1 004 383	219 645	784 738
Sum Egenkapital	1 004 383	219 645	784 738



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Informasjonjon fra styret

Om Sameiet Porsatunet 68

Sameiet Porsatunet 68 ligger i Stavanger kommune og består av 22 enheter.

Boligselskapets organisasjonsnummer er 930373516.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jan Henrik Høndal
Styremedlem, Torunn Wilanderus
Styremedlem, Reming Olaf Monsen

Styrets arbeid i perioden

Årsmelding 2025 - 2026

Styret har hatt 5 formelle styremøter siden forrige årsmøte april 2025), i tillegg til flere møter med underleverandører og service-selskap.

Saker det er blitt jobbet med.

Inngåelse av nye service- og vedlikeholds-avtaler:

Sandnes Tak - tak-inspeksjon (de som installerte takene), stiller med egen lift og avtalen inkluderer små reparasjoner.
Bate - hovednøkkel via Avam Security
Alibox - TV og internett, kollektiv avtale gjelder ut 2027.

Reviderte og avsluttede eksisterende avtaler

Bate - HMS (tilleggsavtale); avsluttet, laget vårt eget system.
Telia - TV og internett; avsluttet.
Flotte Randaberg - renhold etc: spesifisert bedre og kansellert takinspeksjon.

Budsjett 2025

Ingen store endringer, stort sett justeringer pga prisendringer og erfaringer fra 2025.

De fleste avtaler er økt med 5 - 10%.
Økning av felleskostnader ble vedtatt på Årsmøtet i 2025, til 33 kr/kvm pr måned for alle leilighetene.

Fellesskostnadene dekker : forretningsfører (Bate), revisor, vaktmeister & trappevask, avsetning til vedlikehold, serviceavtaler (elektro, heis, Rogaland Brann & Redning, tak, automatisk dører; m.fl.), forsikring av selve bygningen, styrehonorar, målt totalt forbruk på vann (to bygninger Kommune) og garasje fellesforbuden.
Månedlig avgift for varmeenergi (Bate) som er en del av felleskostnadene.
Springen og til varmeovnene) faktureres også av Bate direkte til hver enkelt beboer, men er ikke en del av budsjettet eller regnskapet. Det samme gjelder TV/internett (Alibox).
Budsjettet resultat for 2026 er i overkant av 200.000 kr (som er omtrent det samme som faktisk resultat for 2025).

Utestående saker mot ØsterHus og underleverandører.



KPMG AS
Postboks 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger
Telefon: +47 45 40 40 83
Internett: www.kpmg.no
Energipost: 835 112 827 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Porsatunet 68

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Porsatunet 68 som består av balanse per 31. desember 2025 resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet, eller om det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Hvis det øvrig informasjon ikke fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

Oslo
Bergen
Trondheim
Tromsø
Tvedestrand
Tvedestrand
Tvedestrand

© KPMG AS and ØPMG AS, Norway is a limited liability company and a member firm of the ØPMG global network of member firms affiliated with ØPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsskattedirektoratet - medlemmer av Den norske Revisorforening

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn30" - sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

15 vgne av: ØPMG AS

IP: 80.232.200.200

2026-03-27 16:59:05 UTC

QES

bankID

QES

bankID

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt.
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penn30 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signaturenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penn30s validator <http://penn30.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 14 av 17

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penn30.com**. Du signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bekræfting er innebygd i denne PDF-en for ferdig validering.
Dette dokumentet er foregått med et kvalifisert elektronisk søg. For mer informasjon om Penn30s kvalifiserte tilleggsleverer, se <http://read.penn30.com>.

PROAKTIV.NO

91

Elhub.no har beregnet at vi/Sameiet ville ha spart over 10.000 kr (= ca 10%) med Norgespris, kontra spot-pris inkludert strømsatte, i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Nesten alt dette er på plass eller blitt løst nå.

Fortsatt diskusjon rundt lojken og styringen av det kombinerte vannvarme-anlegget i Teknisk Rom, pga dårlig samlet overordnet beskrivelse (vi har dokumentasjon på hver enkelt komponent. Dette systemet leverer varmt tappevann og vann til varmeovnene i alle leilighetene, og det var utfordringer med prioriteringen mellom disse i den kalde perioden på nyåret, noe som førte til uønsket lav temperatur i noen leiligheter.

Se også punktet under.

Mulig dårlig kvalitet på vannet i det lukkede varmvann-systemet (til varmeovnene)

Som informert i fjor, dette gjelder vannet som varmes opp i varmegumpen vår (i kjelleren), og sirkuleres til varmeovnene i hver leilighet, altså ikke vannet i springen!

Vannet ble skiftet og så filtrert over flere uker i januar - mars i fjor. Senere analyser har indikert at vannet fortsatt er på akseptabelt nivå. Vi har fått utstyrt vannledningsnettene med utstyr i anlegget, uten kostnad for oss, og 'ekspertisen' vurderer og diskuterer om analyseresultatene blir påvirket av et tilsetningsstoff som var blitt brukt for å unngå korrosjon, ved igangsettingen av anlegg

Styret fortsetter å følge dette opp.

HMS-system
Sameiet er pliktig å ha et HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) - system, i henhold til «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter» som i 'dagligdage' kalles for «Internkontrollforskriften».

Internkontroll for og i sameiet betyr at man skal kartlegge risiko for uønskede hendelser, gjennomføre forebyggende tiltak, og rette feil og mangler som skulle oppstå.

Dette skal være klart beskrevet, og dokumentert.

Både våre Vedtekter og Ordensregler beskriver bl.a. hva Styret har ansvaret for og hva hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for.

De som er interessert kan kontakte styret og få oversendt mer detaljer om risikovurdering (sannsynlighet for at noe kan gå galt og konsekvensen hvis så skjer), hvordan styret gjennomfører egen-kontroller av fellesanlegg, tiltak som er på plass, oppfølging av avvik, etc.

Diverse saker

Diskusjon med Velforeningen om tilgang til sykkelbod. Vi og de to andre blokkene mener at disse som er merket henholdsvis Porsatunet 64/66/68 (både på dørene og på offisielle tegninger), er forbeholdt blokkene. Velforeningen mente at de er for alle på Nore Sunde. På årsmøtet til Velforeningen i mai 2025, ble det med overveldende flertall vedtatt, og tatt inn i vedtektene til Velforeningen, at sykkelbodene i P1 er forbeholdt de respektive blokkene. (Porsatunet 68 satte med 19 oppmøtte og eller fullmakter.)

Anskaffet én Hovednøkkel (passer til alle leiligheter), nøkkelen oppbevares av Avarn Security (tidligere Nokas). Beboer som låser seg ute kan kontakte Avarn kontaktelefon som rykker ut og åpner døren, mot legitimasjon (utrykning koster ca 2000 kr).

Nye beboere: Eiv Joa i H303 og Andreas Dyskeland Næstby i H101. Ventilatorfilter. Vi har egentlig ikke lov til å betale de av fellesutgiftene pga «sameie-brøken», så fra i år vil de igjen bli belastet seksjonseierne direkte. Men vi har funnet en ny leverandør, til halv pris.

Bestilt Norgespris på strøm fra oktober 2025, bindende ut 2026. Gjelder for fellesanlegg, privat må seksjonseiere ordne selv.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sied	Dato

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor (2025) til årsmøtet i år.

Styret foreslår en økning på totalt 5.000 kr (fra 33.000 til 38.000). Dette er den første økningen siden sameiets ble etablert (2022/2023).

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble vedtatt satt til kr 38.000 totalt.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utleie

Det står i sameiets Vedtekter (sist vedtatt på Årsmøtet 2024) under punkt 2.1, at "Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold".

Dette er spesielt viktig med tanke på HMS og utsendelse av informasjon.

Ved utleie ber derfor Styret om at det oversendes:

- navn på leieboer(e)
- kontaktinformasjon på leieboer(e)
- antatt varighet på leieforholdet

Det forventes selvfølgelig at utleier informerer leieboer(e) om sameiets Vedtekter og Ordensregler.

Vedtak:
Ikke noe vedtak, kun informasjon.

6. Støy

Ordensregler for sameiet ble sist vedtatt på Årsmøtet 2024.

Der er det to punkter som går på begrensnng av støy og aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene:

- det skal generelt være ro mellom klokken 23 og 06, dette gjelder hele uken
- og så er det et tilleggspunkt om at vaskemaskin ikke skal være i bruk mellom kl 22 og 06 fra søndag kveld til fredag morgen

Styret ber alle beboere om å ta hensyn til dette.

Vedtak:
Ikke noe vedtak, kun informasjon.

Møteleder	Jan Henrik Handal (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Torunn Winterhus (sign.)	23.04.2026
Protokollvrite	Hans Christian Brøtheland (sign.)	22.04.2026

7. Ventilator-filter

På Årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å ha elles innkjøp av filtre til ventilator-skapene i hver leilighet (bør skiftes hvert år).

De første årene så ble disse kjøpt inn av styret, og så ble prisen videre-fakturert av Bate (regnskapsfører) til hver enkelt seksjonseier.

På Årsmøtet i fjor informerte styret at vi ville ta kostnaden direkte over budsjettet og regnskapet.

Det viser seg at det har vi ikke anledning til, siden det kun er felles-utgifter som skal belastes seksjonseiere over den såkalte 'sameie-brøken', altså at man belastes utifra størrelsen på seksjonen.

Derfor vil fra og med i år kostnaden for filtre igjen bli videre-fakturert til hver enkelt seksjonseier.

Til 'trøst' så har vi funnet en alternativ leverandør av filtre, til nesten halv pris.

Vedtak:
Ikke noe vedtak, kun informasjon.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for to år

Jan Henrik Handal ble valgt til styreleder for 2 år i 2024, altså frem til dette årsmøtet i 2026.

Vedtak:

Jan Henrik Handal ble valgt til styreleder for to nye år (altså frem til årsmøtet 2028).

8.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Jan Henrik Handal (til årsmøtet 2028)

Styremedlem: Henning Morsen (til årsmøtet 2027)

Styremedlem: Torunn Winterhus (til årsmøtet 2027)

Tatt til orientering.

VEDTEKTER
for
NORE SUNDE B2 VELFORENING

1. BAKGRUNN

I detaljreguleringsplan for Nore Sunde B2 - Plan 2519P for Stavanger kommune - er det avsatt arealer til fellesområder som gatetun, grøntområder, lekeplasser, utendørs gjesteparkering, avfallshåndtering m.m. Videre er det innregulert og bygget to parkeringsgarasjer innenfor planområdet. Disse parkeringsgarasjene skal dekke områdets parkeringsbehov samt inneholde sportsboder for beboerne innenfor området.

Utbygger og reguleringsmyndighet har lagt til grunn at felles arealer og felles anlegg innenfor planområdet skal eies og driftes av beboerne i fellesskap, og har til dette formålet opprettet Nore Sunde B2 Velforening.

Reguleringskartet vedlegges som vedlegg 1. Tegning som viser plan for parkeringsgarasjene vedlegges som vedlegg 2. På vedlegg 1 er det markert med en sort strek grensen mellom det som er velforeningens eiendom og ansvar og det som eies og forvaltes av Stavanger kommune (hvilket er kjørevei KV1 og friområdene FO1 og FO2). Alle arealer på innsiden av streken, unntatt de som er regulert til gult (boligbebyggelse) og «øvrige kommunaltekniske anlegg», ligger til velforeningen å eie, drifte og vedlikeholde.

2. OM FORENINGEN

2.1 BESKRIVELSE OG ORGANISERING AV OMRÅDET

Nore Sunde B2 er et større sammenhengende boligområde som består av i alt 163 boenheter:

- 64 blokkleiligheter fordelt på 3 blokker, organisert i 3 eierseksjonssameier,
- 4 firemannsboliger organisert i 4 eierseksjonssameier,
- 83 eneboliger/rekkehus, organisert som selvstendige boenheter.

Innenfor boligområdet Nore Sunde B2 er det også utendørsarealer (gatetun, lekeplasser, felles oppholdsarealer og grøntområder, samt areal for avfallshåndtering og for gjesteparkering) og et garasjeanlegg hvor det er oppført parkeringsplasser og sportsboder for sameierne, samt gjesteparkeringsplasser. Mer detaljert er disse eiendommene:

- En felles utendørseiendom med gnr. 41 bnr. 1550 (heretter kalt "Felleseiendommen").

Vedtatt på årsmøte 20.mai 2025.

- Et felles garasjeanlegg inkl sportsboder, bestående av de to separate seksjonene P1 og P2, oppført på anleggseiendommer under bakken; gnr. 41 bnr. 1551 (P1) og 1552 (P2) (heretter kalt "**Garasjeanlegget**").

Fellesskapet av eierne av de 163 boenhetene er eiere av Felleseiendommen og Garasjeanlegget. Disse omtales heretter som "**Sameierne**". Sameierne er de som til enhver tid eier en bolig innenfor boligområdet Nore Sunde B2. Hver enkelt boenhet regnes for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen (sammen heretter kalt "**Fellesanleggene**") skal driftes i fellesskap av Sameierne.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og sportsboder til eksklusiv bruk for Sameierne, er lokalisert i Garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser for gjester av Sameierne er lokalisert dels i Garasjeanlegget (16 stk) og dels utendørs (16 stk) på et nærmere avsatt areal på Felleseiendommen.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal være til felles bruk for Sameierne / beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og eventuelle fastsatte Retningslinjer for bruk av Fellesanleggene.

2.2 FORENINGENS NAVN, FORMÅL OG OFFENTLIG REGISTRERING

Foreningens navn er Nore Sunde B2 velforening. Dette er også navnet på det tingsrettslige sameiet som er beskrevet ovenfor i punkt 2.1.

Foreningen har to hovedformål:

- **Organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene**
Velforeningen skal organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene i form av forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte Sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte Sameiers rettigheter og plikter er regulert i disse vedtektene.
- **Ivareta medlemmenes øvrige felles interesser**
Nore Sunde B2 velforening har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer og kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.
Velforeningen initierer og følger opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i nærområdet.

Nore Sunde B2 velforening er registrert i Brønnøysundregistrene med sitt eget organisasjonsnummer.

2.3. MEDLEMSKAP

Alle eiere av matrikulerte boliger innenfor plangrensen for delfelt Nore Sunde B2 har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Med dette menes boliger som er opprettet med eget gårds- og bruksnummer, eventuelt seksjonsnummer hvis

Side 2

eiendommen er seksjonert, men ikke eventuelle utleieenheter. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

Dersom en Sameier har overlatt bruken av sin bolig til tredjemann (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Fellesanlegg.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

3. FELLESANLEGGENE

3.1 BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

De ulike delene av Felleseiendommen skal benyttes i samsvar med det formål som er angitt i reguleringsplanen og forøvrig i samsvar med det som etter tiden og forholdene er naturlig.

All bruk av Felleseiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødigg eller urimelig ulempe eller genanse for øvrige brukere av Felleseiendommen. Det er den enkelte bruker av fellesarealene sitt ansvar å rydde opp etter seg slik at Felleseiendommen til enhver tid fremstår som innbydende for andre brukere. Se forøvrig pkt. 3.4. nedenfor når det gjelder vedlikeholds forpliktelser.

Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i disse vedtektene, kan velforeningens styre utarbeide ordensregler for Felleseiendommen. Disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter, men kan f.eks. gjelde regler om begrensning av støy (herunder nattero) på Felleseiendommen, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i boder o.l.

3.2 BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av oppmerkede parkeringsplasser og nummererte sportsboder som er tildelt de enkelte seksjonseierne i form av en beskyttet bruksrett. Disse har rettsvern til sin bod- og parkeringsrettighet i form av tinglysning i grunnboken til Garasjeanlegget.

Pkt. 3.2 blir da som følgende: "For øvrig består garasjeanlegget av 3 rom i P1 til felles sykkelparkering for beboerne i BB8, BB9, og BB10, samt 1 rom i P2 til felles sykkelparkering for øvrige beboere. I tillegg kommer et antall tekniske rom.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter til parkeringsplasser med tilhørende sportsboder, samt plassering av gjesteparkeringsplassene, fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se vedlegg 2. Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Ved salg av parkeringsplass må velforeningens styre orienteres. Styret skal se til at vedlegg 2 oppdateres fortløpende i forbindelse med bytte, utleie og/eller salg av parkeringsplasser.

Side 3

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med boligen den i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av bolig innenfor boligområdet Nore Sunde B2. Den samme begrensning gjelder for utleie. Ved salg av parkeringsplasser skal transport av rettighet tinglyses.

Et begrenset antall parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. Disse er merket med HC-symbol. Dersom et medlem i velforeningen som allerede disponerer en parkeringsplass har/får et dokumentert behov for å benytte en slik særlig tilpasset plass som følge av nedsatt funksjonsevne, kan velforeningens styre pålegge et av de medlemmene som etter ordinær tildeling har fått bruksrett til en slik plass midlertidig å bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Retten til å bruke en tilrettelagt HC-plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede.

Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader forbundet med midlertidig bytte av plass, dekkes av den som har rett til å få bytte plass.

Det samme som er sagt om parkeringsplasser gjelder også sportsboder i Garasjeanlegget så langt det passer. Ved innvilget bytte av HC-parkeringsplass omfatter bytteplikten også plikt til å bytte tilstøtende sportsbod.

Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkter for el-/hybridbiler på medlemmenes parkeringsplasser. Etablering av ladepunkt på egen parkeringsplass skjer på medlemmets eget initiativ, for medlemmets egen regning, og skal følge den til enhver gjeldende fellesløsningen for kjøp av el-kraft.

Lading av el-biler skal kun gjøres fra ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette, og det skal kun benyttes godkjente ladekabler. Garasjenes vanlige strømplegg skal ikke benyttes.

Retningslinjer for bruken av Garasjeanlegget:

- På biloppstillingsplassen er det kun bil eller annet motorkjøretøy som skal plasseres.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig og rengjort, slik at også brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Det skal ikke etterlates søppel eller uvedkommende gjenstander.
- På biloppstillingsplassen er det ikke tillatt å bore hull i tak, vegger eller søyler, eller etablere hyller eller annen form for faste oppheng.
- Parkering utenom oppmerkede felt er ikke tillatt.
- Styret kan avsette egne områder for parkering av moped/motorsykler (MC). Disse forvaltes av styret, og kan leies ut til seksjonseierne mot en årlig tilleggskontingent tilsvarende 1/3 av tilleggskontingenten for bilparkeringsplass.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i Garasjeanlegget utover lovlige mengder for boliger angitt i «Forskrift om brannfarlig vare», med følgende begrensninger:

- Oppbevaring av gass i flaske eller tank skal overhodet ikke skje i garasjeanlegget.
- Oppbevaring av bensin maksimeres til 5 liter forutsatt bruk av godkjent kanne
- Enklere reparasjoner av bil eller MC kan skje på egen plass i Garasjeanlegget. Det skal ikke forekomme varmt arbeid eller brannfarlige arbeider av noe slag.

Styret i Nore Sunde B2 Velforening kan utarbeide utfyllende ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

3.3. GJESTEPARKERINGSPLASSER

Gjesteparkeringsplassene på delfelt f_PP1 og gjesteparkeringsplasser avsatt i Garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering for gjester for opphold av kortere varighet. Ved unntaksvise behov for gjesteparkering av lengre varighet (dvs. lengre enn to uker) må eventuell tillatelse innhentes av styret. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering av biler som disponeres av beboerne/medlemmene selv eller medlemmer av dennes husstand, eller til oppbevaring eller parkering av tilhengere, campingvogner, båter eller annet løsøre.

Styret kan iverksette tiltak (herunder forestå borttauing etter foregående advarsel, skilting med maksimal parkeringstid, engasjere parkeringsselskap) for å håndheve denne bestemmelsen.

3.4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Velforeningen er ansvarlig for å drifte og vedlikeholde Fellesanleggene, samt å holde Garasjeanlegget som sådan forsvarlig forsikret. Sameiernes eiendeler som oppbevares i Garasjeanlegget, er det den enkeltes ansvar å holde forsikret. Velforeningen betaler også eventuell eiendomsskatt relatert til Fellesanleggene.

Velforeningen kan beslutte at det skal avholdes dugnad hvor medlemmene deltar for å gjennomføre lett vedlikehold og rengjøring på Fellesanleggene. Tyngre vedlikehold, større utskiftninger og alminnelig drift forutsettes satt bort til tredjemenn.

Velforeningen dekker kostnader til strøm (unntatt ladestrøm) og tekniske anlegg som betjener Garasjeanlegget. Dette omfatter ikke heiser/heissjakter og trappehus som går opp til de respektive eierseksjonssameiene over seksjon P1. Det er eierseksjonssameiene som er ansvarlige for disse arealene/anleggene. Alle brukerne av Garasjeanlegget skal, på grunn av kravet om universell utforming, ha rett til å bruke heisene mellom Garasjeanlegget og bakkeplan, selv om man ikke er beboer i de aktuelle eierseksjonssameiene. Heisene er likevel de respektive sameienes ansvar og risiko, slik at alle faktisk pådratte kostnader, herunder uforutsette og til utskiftning/tyngre vedlikehold, ligger på dem.

Glycolsentral i P1, som er plassert ved parkeringsplass P68-H402, er Sameiet 68 sitt ansvar å drifte og vedlikeholde.

Tekniske anlegg som er plassert i tekniske rom i Garasjeanleggets seksjon P1, men som betjener nevnte eierseksjonssameier, er disse sameienes ansvar å drifte og vedlikeholde. Det samme gjelder kabler, rør o.l. som går mellom disse tekniske

anleggene og eierseksjonssameienes eiendommer, som ikke betjener Garasjeanlegget.

Heis til Garasjeanleggets seksjon P2 eies av velforeningen og er dennes ansvar og risiko. Drift, vedlikehold og utskiftning dekkes av velforeningen gjennom medlemskontingenten.

4. ÅRSMØTE

- 4.1. Velforeningens øverste myndighet er Årsmøtet. Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og **bekjentgjøres** gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene med minst seks (6) ukers forhåndsvarsel. Forslag til årsmøtesaker må være sendt til styret innen fire (4) uker før Årsmøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Årsmøtet, og sendes Velforeningsmedlemmene gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene tidligst 20 dager, senest 8 dager før Årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 4.2. Alle Velforeningsmedlemmene har adgang til Årsmøtet sammen med medlemmer av sin husstand. Årsmøtet er vedtaksført så lenge møtet er lovlig innkalt. Ved voteringer har den enkelte boenhet én stemme. Det kan gis skriftlig fullmakt til et annet medlem til å representere seg på årsmøtet.
Videre har eventuell forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på Årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede på Årsmøtet. Registrerte leietakere av boliger innenfor planområdet har adgang til årsmøtet med talerett, men ikke stemmerett, med mindre denne har fått fullmakt av eier
- 4.3. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen, samt tellekorps

3. Styrets årsmelding / beretning

4. Årsregnskap for foregående kalenderår med revisjonsberetning

5. Planer for inneværende år - herunder budsjett, fastsettelse av kontingent og godtgjørelse til styremedlemmer.

6. Fullmakt til å kreve inn kontingent for 1. halvår i påfølgende kalenderår

7. Innkomne forslag

8. Valg av

Leder

Styremedlemmer (minimum 2)

Varamedlem(mer) (minimum 1)

Valgkomité (minimum 2 medlemmer)

4.4. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Referat fra Årsmøtet med beslutninger, og dissenser som forlanges protokollert, bekjentgjøres på portal/hjemmeside eller gjennom epost til medlemmene senest 2 uker etter Årsmøtet
- Side 6
- Vedlegg
- 4.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen, fortrinnsvis slik at valgperiodene ikke overlapper hverandre. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges i kun én direkte påfølgende periode i samme posisjon. Dette er ikke til hinder for å velges som kandidat til annen posisjon i videre perioder, eller til samme posisjon ved en senere anledning.
Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme votering, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende votering. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

4.6 Et gyldig vedtak under Årsmøtet skal være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene fra de fremmøtte og fullmaktene som er stemmeberettigede. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved likt antall stemmer mellom flere forslag, har ingen av forslagene fått flertall.
Kun Årsmøtet eller ekstraordinært Årsmøte kan fatte vedtak som er bindende for Velforeningsmedlemmene – utover de fullmaktsrammer Styret har som følger av punktene 6.2. og 6.3.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelt(e) Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning.

4.7.1 Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål (jfr pkt 2.2), jfr også lov om Sameige.

4.7.2. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

Endring av vedtektene.

Ombygging, påbygging, rettslige disposisjoner eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.

Antallet stemmeberettigede ved behandlingen av slike saker må være flere enn 50% av medlemsmassen.
Dersom intet gyldig vedtak fattes, kan saken behandles igjen i påfølgende ordinære årsmøte – eventuelt på et ekstraordinært årsmøte etter 6 måneder - og der vedtas med alminnelig flertall.

4.8. Et vedtak om salg av fast eiendom eller eiendeler, eller et vedtak som innebærer at Velforeningen stifter gjeld, kan kun skje med 90% flertall i Årsmøtet der antall stemmeberettigede er i samsvar med punkt 4.7.2., nest siste avsnitt. Dersom intet gyldig vedtak fattes, kan saken fremmes igjen først på neste ordinære årsmøte.

4.9. Valgkomite rapporterer direkte til Årsmøtet.
5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
- 5.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10% av Velforeningsmedlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. punkt 4.
- Side 7
- 102 PORSATUNET 68
- PROAKTIV.NO 103

6 VELFORENINGENS LEDELSE (STYRET)

- 6.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal sørge for at Velforeningens anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- Styrets medlemmer må eie (helt eller delvis) bolig innenfor planområdet. Styret bør være sammensatt slik at de ulike delene av planområdet er representert.
- 6.2 Styret skal:
- i enhver henseende utøve sitt ansvar og sine oppgaver i tråd med alminnelig aktsomhet og ansvarlighet
 - utøve internkontroll i form av systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
 - gjennomføre Årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder de budsjetterte oppgavene for regnskapsåret.
 - ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser og representere foreningen utad
 - stå for den daglige forvaltningen av foreningen, herunder drift av Velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi. Styret har anledning til å sette bort oppgaver til tredjemann (typisk gartner, brøyting, utstyrsvedlikehold, regnskap/revisjon etc) innenfor den økonomiske rammen beskrevet i punkt 6.3 og vedtatt budsjett.
 - etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
 - etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
 - selv eller gjennom andre utrede for Årsmøtet
 - aktuelle prosjekter etter forslag fra medlemmene eller andre
 - at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen råder over og den virksomhet som bedrives
- 6.3. Styret har disposisjonsrett over Velforeningens midler til alminnelige driftsmessige og administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fra Årsmøtet. Alle utgifter skal attesteres av leder og annet styremedlem enn den som bestiller, før utbetaling. Styret har uansett ikke adgang til uten samtykke fra Årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for foreningen og foreta anskaffelser eller på annen måte uoppsigelig forplikte foreningen til en samlet verdi av mer enn 150 000 kroner pr sak og uavhengig av om dette strekker seg over flere regnskapsår.
- 6.4. Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Det skal foreligge referat/protokoll fra alle styremøter.
- Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser skal protokolleres. Det bør også fremgå hvilke saker som er behandlet som utøvelse av eierskapet (dvs. forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger) av Fellesanleggene, jf "lov om sameige". I møteprotokollen merkes disse med "S" etter saksnummer.

Alle Velforeningsmedlemmer har rett til innsyn i referatene fra styremøtene. Dette skjer ved referatene legges ut på Velforeningens digitale portal snarest etter møtene. Utover dette rapporterer Styret til Årsmøtet og mottar sine styringsdirektiver derfra. Medlemmenes innsyn i Styrets løpende arbeid kan nektes av Styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

- 6.5. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har ikke forslaget fått flertall.
- Et styremedlem skal fratre behandlingen av saker hvor medlemmet har særinteresser/er inhabil.

- 6.6. Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer avklares i første styremøte etter årsmøtet.

- 6.7. Velforeningen representeres utad ved signatur av tre styremedlemmer i fellesskap.

7. KONTINGENT

- 7.1 Hvert medlem i velforeningen skal betale en årlig medlemskontingent til velforeningen.

Årsmøtet fastsetter kontingentens størrelse og innbetalingshyppighet. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av et budsjett for kalenderåret utarbeidet av styre/forretningsfører, som tar høyde for de utgifter foreningen har hatt til drift og administrasjon, samt bygge et grunnlag for å dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter som vil oppstå som følge av slitasje og elde. Den ordinære kontingenten skal være lik for alle sameiere.

- 7.2 Den samlede årskontingenten består av to deler:
- Ordinær kontingent som betales av alle
 - Tilleggskontingent pr. parkeringsplass som betales av medlemmer som disponerer slike

Kontingentene bestemmes av årsmøtet med alminnelig flertall.

I tillegg kommer et bidrag til drift og vedlikehold av heiser i BB8, BB9 og BB10 som betales av alle medlemmer, unntatt beboere i de nevnte blokkene (ref punkt 3.4)

Bidraget reguleres årlig med en gitt prosentsats, Denne satsen kan ikke overstige årlig KPI.

Dersom Velforeningen i årets løp får ekstraordinære og høye utgifter som fordrer ekstra kontingentinnbetaling, behandles dette av ekstraordinært årsmøte der innbetalingen kan vedtas med alminnelig flertall.

- 7.3. Sameiere som ikke har betalt sin kontingent innen oppsatt frist, rentebelastes for forsinket betaling i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov om Forsinkelsesrente. For vedvarende fravær av kontingentinnbetaling, kan Årsmøtet vedta passende sanksjoner som kan innebære bortfall av rettigheter og tjenester.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndriving.

8. REGNSKAP OG REVISJON

- 8.1 Regnskapsåret dekker perioden 1/1 – 31/12.
- 8.2 Styret skal påse at ordinært driftsregnskap og eventuelle prosjektreghnskap blir ført i samsvar med god regnskapsskikk.

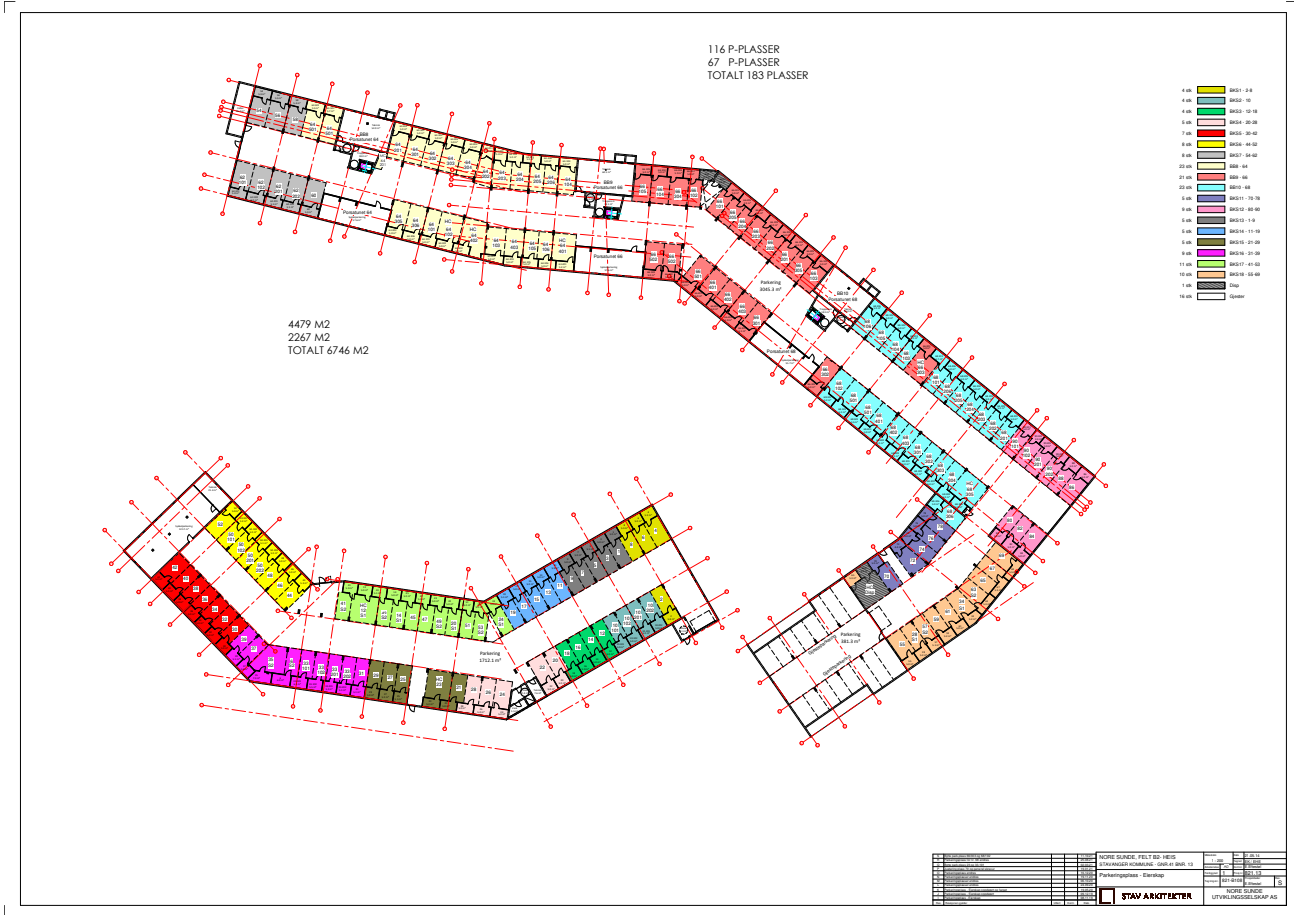
9. OPPLØSNING

Ingen av Sameierne har rett til å kreve det tingsrettslige sameiet Nore Sunde B2 Velforening oppløst.

10. FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING

Lov om sameige av 18. juni 1965 kommer til anvendelse så langt ikke annet følger av disse vedtektene, jf. lovens § 1 annet ledd.
Jf. Lov om sameige (sameigelova): <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6>

Vedlegg 1: Kart over planområdet for Plan 2519P
Vedlegg 2: Parkeringsplan for Nore Sunde B2 P1 og P2



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nore Sunde B2 Velforening tirsdag 12.05.2026 kl. 18:30 - Kvernevik Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag:

Møteleder: Kirsten Lode

Sekretær: Anne Grete Sunde

Vedtak:

Kirsten Lode ble valgt til møteleder og Anne Grete Sunde ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av et medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag: Sverre Sunde

Vedtak:

Sverre Sunde ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres før møtestart.

Vedtak:

Det var 27 medlemmer og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 28 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Styrets innstilling: Årsmøte er lovlig innkalt.

Vedtak:

Årsmøtet ble enstemmig erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2025.

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt som velforeningens regnskap for 2025.

Protokolltilførsel: Styret sjekker ut om noe av kapitalen skal settes på høyrentekonto.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag: Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 100.000.-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innsyn i saker angående fellesarealer skal gis av styret i Nore Sunde B2

Saken er meldt inn av Ursula Christine Schwefel, Porsatunet 68

Innsyn i saker angående fellesarealer skal gis av styret i Nore Sunde B2

Se vedlegg i saken.

Forslag til vedtak:

Dersom beboer ber skriftlig om innsyn i dokumentasjon, informasjon, rapporter e. l. som angår fellesområdene i Nore Sunde, plikter styret i Nore Sunde B2 Velforening å gi ut disse opplysningene.

Styrets innstilling:

Styret mener at dagens vedtekter ivaretar beboernes innsyn, og ser derfor ikke behov for en slik presisering,

Styret tiltrer ikke forslaget.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt.

6. Gjeste-parkering for servicebiler

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Gjeste-parkering for servicebiler

Vi har hatt tilfeller hvor service-biler får parkeringsbot på gjesteparkeringen når de er her for å utføre service eller oppdrag.

Forslag til vedtak:

Styret i Velforeningen instruerer parkeringsselskapet at de ikke skal bøtelegge service/firmabiler med grønne skilter på hverdager i tidsrommet kl. 07.00 - 15.00.

Styret tiltrer forslaget med følgende tillegg:

Ordningen evalueres på Årsmøte 2027

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med følgende tillegg:

Ordningen evalueres på Årsmøte 2027

7. Internettdekning i garasjelegg

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Internettdekning i garasjelegg

Service-firmaer og beboere har klaget på at det ikke er internet/mobil-dekning i garasjeanlegget P1, og at de må ut i friluft for å kunne bruke data-utstyr og mobiltelefon.

Forslag til vedtak:

Styret i Velforeningen innhenter kostnad for å etablere internetdekning i garasjeanlegg, og legger dette frem for medlemmene for avstemning.

Styrets innstilling: Styret tiltrer forslaget.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8. Kameraovervåking - garasjeanlegget

Sak meldt inn av styret.

Kameraovervåking - garasjeanlegget

Det har forekommet uønskede personer inne i anlegget. Dette er ikke ønskelig. Trygghet for beboerne, og sikkerhet med tanke på verdier og anlegget må ivaretas.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å sette opp kameraovervåking ved garasjeanleggene P1 og P2.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 24 stemmer.

9. Aneo - Sjekke ut nåværende avtale kontra den opprinnelige avtalen

Styret har mottatt flere henvendelser som går på at beboerne er misfornøyd med den nåværende avtalen med Aneo. De hevder at den nye avtalen har medført økte kostnader.

Styret ønsker å ta i bruk juridisk bistand slik at vi kan få belyst lovligheten av endringen. I tillegg ønsker styret å få kartlagt hva det koster å si opp avtale og eventuelt bytte leverandør.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta i bruk juridisk bistand for å få belyst lovligheten av endringen av den opprinnelige avtalen, og få kartlagt hva det koster å si opp avtalen for eventuelt å bytte leverandør.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av styreleder for to år

Ingen kandidater har meldt seg.

Vedtak:

Svein Svimbel ble valgt til styreleder for to år.

10.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal iht. vedtektene velges minimum 2 styremedlemmer.

Medlemmene velges henholdsvis for 1 og 2 år for å få en kontinuitet.

Marie Wasbø har meldt seg som kandidat til styremedlem.

Vedtak:

Marie Wasbø ble valgt til styremedlem for to år.

Anna Louise Sunde ble valgt til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal iht. vedtektene velges minimum 1 varamedlem.

Ingen kandidater har meldt seg.

Vedtak:

Nicolas Pinzon Contreras ble valgt til varamedlem for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal iht. vedtektene bestå av minimum 2 medlemmer.

Vedtak:

Liss-Heidi Dagsland og Millicent Adubofour ble valgt til valgkomité.

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Svein Svimbel

Styremedlem: Marie Wasbø

Styremedlem: Anna Louise Sunde

Varamedlem: Nicolas Pinzon Contreras

Tatt til orientering.

Protokoll for Nore Sunde B2 Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsten Lode (sign.)	13.05.2026
Sekretær	Anne Grete Sunde (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Sverre Sunde (sign.)	13.05.2026

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Nore Sunde B2 Velforening.
Hvem kan delta på møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.
Det kan avgis kun én stemme pr. medlem. Du har rett til å møte ved fullmektig

Nore Sunde B2
Velforening



Innkalling til årsmøte 2026

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styrets innstilling: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 100 000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innsyn i saker angående fellesarealer skal gis av styret i Nore Sunde B2

Saken er meldt inn av Ursula Christine Schwefel, Porsatunet 68

Innsyn i saker angående fellesarealer skal gis av styret i Nore Sunde B2

Se vedlegg i saken.

Forslag til vedtak: Dersom beboer ber skriftlig om innsyn i dokumentasjon, informasjon, rapporter e.l. som angår fellesområdene i Nore Sunde, plikter styret i Nore Sunde B2 Velforening å gi ut disse opplysningene.

Styrets innstilling: Styret mener at dagens vedtekter ivaretar beboernes innsyn, og ser derfor ikke behov for en slik presisering.

Styret tiltrer inne forslaget.

8. Kameraovervåking - garasjeanlegget

Sak meldt inn av styret.

Kameraovervåking - garasjeanlegget

Det har forekommet uønskede personer inne i anlegget. Dette er ikke ønskelig. Trygghet for beboerne, og sikkerhet med tanke på verdier og anlegget må ivaretas.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å sette opp kameraovervåking ved garasjeanleggene P1 og P2.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å sette opp kameraovervåking ved garasjeanleggene P1 og P2.

9. Aneo - Sjekke ut nåværende avtale kontra den opprinnelige avtalen

Styret har mottatt flere henvendelser som går på at beboerne er misfornøyd med den nåværende avtalen med Aneo. De hevder at den nye avtalen har medført økte kostnader.

Styret ønsker å ta i bruk juridisk bistand slik at vi kan få belyst lovligheten av endringen. I tillegg ønsker styret å få kartlagt hva det koster å si opp avtale og eventuelt bytte leverandør.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta i bruk juridisk bistand for å få belyst lovligheten av endringen av den opprinnelige avtalen, og få kartlagt hva det koster å si opp avtalen for å eventuelt bytte leverandør.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å ta i bruk juridisk bistand for å få belyst lovligheten av endringen av den opprinnelige avtalen, og få kartlagt hva det koster å si opp avtalen for eventuelt å bytte leverandør.

Tirsdag 12.05.2026, kl. 18:30

Kvernøvik Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innsyn i saker angående fellesarealer skal gis av styret i Nore Sunde B2

6 Gjeste-parkering for servicebiler

7 Internettdekning i garasjeanlegg

8 Kameraovervåking - garasjeanlegget

9 Aneo - Sjekke ut nåværende avtale kontra den opprinnelige avtalen

10 Valg

10.1 Valg av styreleder for to år

10.2 Valg av styremedlem for to år

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

10.4 Valg av valgkomité

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Nore Sunde B2 Velforening

6. Gjeste-parkering for servicebiler

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Gjeste-parkering for servicebiler

Vi har hatt tilfeller hvor service-biler får parkeringsbot på gjesteparkeringen når de er her for å utføre service eller oppdrag.

Forslag til vedtak: Styret i Velforeningen instruerer parkeringsselskapet at de ikke skal ta inn servicebiler/firmabiler med grønne skiltet på hverdager i tidsrommet kl 07 - 15.

Styrets innstilling: Styret tiltrer forslaget med følgende tillegg:

Ordningen evalueres på Årsmøte 2027.

7. Internettdekning i garasjeanlegg

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Internettdekning i garasjeanlegg

Service-firmaer og beboere har klaget på at det ikke er internett/mobil-dekning i garasjeanlegget P1, og at de må ut i miljøet for å kunne bruke data-utstyr og mobiltelefon.

Forslag til vedtak: Styret i Velforeningen innhenter kostnad for å etablere internettdekning i garasjeanlegg, og legger dette frem for medlemmene for avstemning.

Styrets innstilling: Styret tiltrer forslaget.

1786 Nore Sunde B2 Velforening				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbeholdt felleskostnader		887 200	712 825	873 325
Andre driftsinntekter	1	62 403	28 750	25 000
Lading el-bil		0	31 020	0
Sum inntekter		949 603	773 595	898 325
Kostnader				
Styreonorat, lønn etc.	2	114 100	57 050	114 100
Forretningsføreronorar		11 688	11 256	12 125
Tilleggs tjenester forretningsfører		7 700	22 395	4 850
Væktmester tjenester		0	0	140 000
Drift og vedlikehold	3	511 127	422 601	342 200
TV og øvr. internett		2 496	0	10 400
Forsikringer		88 819	81 654	101 586
Kommunale avgifter		0	40 404	0
Energisøram		88 852	105 414	80 000
Administrasjonskostnader		13 455	5 912	8 500
Sum kostnader		840 237	746 656	813 761
Driftsresultat				
		79 366	26 939	84 564
Finansielle posisjoner				
Renteinntekter		39 306	35 482	35 000
Rentekostnader		9	0	0
Netto finanskostnader		-39 297	-35 482	-35 000
Resultat				
	4	118 663	62 390	119 564

1786 Nore Sunde B2 Velforening				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Opplyst egenkapital		688 378	569 715	
Sum egenkapital	5	688 378	569 715	
Gjeld				
Averseiteter og forpliktelser				
Løpsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Forskuddbetalt felleskostnader		51 372	76 600	
Leverandørgjeld		152 481	111 154	
Annen kortsiktig gjeld		6 268	14 876	
Sum kortsiktig gjeld		210 122	202 631	
Sum gjeld		210 122	202 631	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		898 500	772 345	
Stavanger 31.12.25				
Bate boligbyggelag				
Sted: _____, dato: _____				
_____	Kristen Lode Styreleder	_____	Milicent Adulbofour Styremedlem	_____
_____	Anne Grete Sunde Styremedlem	_____	Liss Heidi Dagland Styremedlem	_____

10. Valg

- 10.1 Valg av styreleder for to år**
Ingen kandidater har meldt seg.

10.2 Valg av styremedlem for to år
Det skal iht. vedtektene velges minimum 2 styremedlemmer.
Medlemmene velges henholdsvis for 1 og 2 år for å få en kontinuitet.

Marie Wasbø har meldt seg som kandidat til styremedlem.

Styrets innstilling: Marie Wasbø velges som styremedlem for 2 år.

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år
Det skal iht. vedtektene velges minimum 1 varamedlem.
Ingen kandidater har meldt seg.

10.4 Valg av valgkomité
Valgkomiteen skal iht. vedtektene bestå av minimum 2 medlemmer.

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
BEIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omleggsmidler			
Fordringer		24 800	400
Restanser felleskostnader		110 370	98 908
Forskuddbetalte kostnader		26 836	48 225
Andre fordringer			
Bankinskudd og kontanter		738 464	624 814
Investeringer på driftskonto		898 500	772 345
Sum omleggsmidler		898 500	772 345
SUM BEIENDELER		898 500	772 345

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	100 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	7 050
Sum personalkostnader	114 100	57 050

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 453	82 255
6630 Vedlikehold uteområde	135 370	148 625
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	81 101	18 905
6730 Teknisk rådgivning	0	17 000
6790 Drifts- og serviceavtaler	199 181	147 204
6800 Elektronisk kommunikasjon	10 023	8 613
Sum	511 127	422 601

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBETDSKAPITAL		
Resultat	118 663	62 390
Endring arbeidskapital	118 663	62 390
Omlopsmidler	898 500	772 345
Kortsiktig gjeld	210 122	202 631
Arbeidskapital	688 378	569 715

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som fortaler til betaling innen ett år etter balansedagen.
Omlopsmidler vurderes til laveste av markedskurs og virkelig verdi.
Omlopsmidler vurderes til laveste av markedspris og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdagspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av realistiske vurderinger av de enkelte fordringene.
Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Opstillingen over arbeidskapital følger følgende opptillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital året regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andel brannmalarm blokkene	24 800	24 800
Påføring	37 603	4 950
Sum	62 403	29 750

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Annen Egenkapital	688 378	118 663	569 715
Sum Egenkapital	688 378	118 663	569 715

- ingenting skal oppbevares utenfor bodene
 - det skal ikke monteres feste for skiboks o.l. i taket
- Dette er forebyggende tiltak med tanke på en eventuell brann i garasjene.
- Dekningen til TKS heisen er oppgradert.
- Kostnader knyttet til denne posten vil nok forbli i fremtiden også.
- Takk til alle som har trått til under ulike hedelser.

Arrangementer:

Områdeleiftet Kvernvik har en tilskuddsordning som det kan søkes midler til trivselsfremmende tiltak i nærmiljøet. Velforeningen fikk positiv respons på søknaden i 2025. Tilskuddet har blitt brukt på dugnad.

Dugnad er gøy. Styret er storfornøyd med alle de som tar seg tid til å delta. Arbeidsinnsatsen er formidabel, og pølsene får dein å gå på. Til slutt: Utrolig kjekke folk og gode drus.

Det er malt opp parkeringsplasser for motorsykler i P1 og P2. Det tilates kun parkering på egne parkeringsplasser og de oppmalte plassene.

Gjesteparkering:

Gjesteparkeringen er fremdeles for gjester og ikke for beboerne. Beboere som parkerer på gjesteparkeringen risikerer å bli bøtelagt.

Bilkjøring og parkering på tunet:

Alle beboere har et ansvar for å skape et trivelig og inkluderende bomiljø innen for glitte rammer. Nore Sunde er regulert som blifritt område.

Vi, som har valgt å bo her, vet dette. Vårt fellesområde skal være trygt å ferdes i, både for barn og voksne.

Vi er ennå ikke i mål, og styret henstiller på det sterkeste at dette blir respektert.

Kontakt med styret/support

Det går mye tid på å besvare mail fra beboerne. Styret prøver etter beste evne å svare innen rimelig tid. Det er fint om dere skriver navnet deres når dere sender melding. Noen henvendelser krever at vi må ta kontakt med en tredje part og da kan det ta sin tid.

Referat fra styremøtene ligger på hjemmesiden.

Informasjon er viktig og styret kan alltid bli bedre på det.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

Det vil bli et nytt styre som skal ta over driften av Nore Sunde B2 Velforeningen.

Hvilke prioriteringer som skal være fokus for dem, er noe som må diskuteres internt.

Det anbefales å fortsette å drite anlegget i beste økonomiske forstand.

Informasjon fra styret

Om Nore Sunde B2 Velforening

Nore Sunde B2 Velforening ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 821707412.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av: Styreleder, Kirsten Lode Styremedlem, Liss Heidi Dagsland Styremedlem, Anne Grate Sunde Styremedlem, Millicent Audobour

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingsystemer. Nødlysene i garasjeanlegget er nå oppe og går. Tidsuret som styrer lysene på området er friskmeldt.

Den enkelte bilgeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Hjertestarter er plassert i P1 og inne i TKS heishuset - gateplan.

Brannalarmen i garasjeanlegget er blitt utløst flere ganger. Styret har klaget inn botene, man har ikke fått medhold.

Lekkeplassene på området er sjekket ut og sikret iht dagens regelverk for lekeplasser.

Garasjeanlegget:

Det koster tid og penger å drite garasjeanlegget. En utgift som vil fortsette i årene som kommer. Det oppstår stadig situasjoner i anlegget som styret må ta tak i, lekkasjer, porter som ikke fungerer, brannteppe, dører som ikke virker mm.

Porten i P1 har blitt kjørt på 2 ganger. Første gang ble porten reparert, andre gang måtte døren skiftes.

Ungdommer har oppholdt seg i anlegget og dette er ikke greit.

Styret har også sett at det er en del søppel i garasjene og på gjesteparkeringen under tak. Det er blitt noen poser med rusk og ras. Det er viktig at garasjene holdes rene og ryddige.

Viktig å minne om at Bravida har uttrykkelig påpekt følgende:

- all oppbevaring i bodene må begrenses til en halv meter fra sprinkelanlegget

Op sammen, skape et trivelig og inkluderende bomiljø innen for glitte rammer.

Forsikringsavtale

Nore Sunde B2 Velforening er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003129428.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

- ingenting skal oppbevares utenfor bodene
- det skal ikke monteres feste for skiboks o.l. i taket

Dette er forebyggende tiltak med tanke på en eventuell brann i garasjene.

Dekningen til TKS heisen er oppgradert.

Kostnader knyttet til denne posten vil nok forbli i fremtiden også.

Takk til alle som har trått til under ulike hedelser.

Arrangementer:

Områdeleiftet Kvernvik har en tilskuddsordning som det kan søkes midler til trivselsfremmende tiltak i nærmiljøet. Velforeningen fikk positiv respons på søknaden i 2025. Tilskuddet har blitt brukt på dugnad.

Dugnad er gøy. Styret er storfornøyd med alle de som tar seg tid til å delta. Arbeidsinnsatsen er formidabel, og pølsene får dein å gå på. Til slutt: Utrolig kjekke folk og gode drus.

Det er malt opp parkeringsplasser for motorsykler i P1 og P2. Det tilates kun parkering på egne parkeringsplasser og de oppmalte plassene.

Gjesteparkering:

Gjesteparkeringen er fremdeles for gjester og ikke for beboerne. Beboere som parkerer på gjesteparkeringen risikerer å bli bøtelagt.

Bilkjøring og parkering på tunet:

Alle beboere har et ansvar for å skape et trivelig og inkluderende bomiljø innen for glitte rammer. Nore Sunde er regulert som blifritt område.

Vi, som har valgt å bo her, vet dette. Vårt fellesområde skal være trygt å ferdes i, både for barn og voksne.

Vi er ennå ikke i mål, og styret henstiller på det sterkeste at dette blir respektert.

Kontakt med styret/support

Det går mye tid på å besvare mail fra beboerne. Styret prøver etter beste evne å svare innen rimelig tid. Det er fint om dere skriver navnet deres når dere sender melding. Noen henvendelser krever at vi må ta kontakt med en tredje part og da kan det ta sin tid.

Referat fra styremøtene ligger på hjemmesiden.

Informasjon er viktig og styret kan alltid bli bedre på det.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

Det vil bli et nytt styre som skal ta over driften av Nore Sunde B2 Velforeningen.

Hvilke prioriteringer som skal være fokus for dem, er noe som må diskuteres internt.

Det anbefales å fortsette å drite anlegget i beste økonomiske forstand.

Sak til årsmøte 2026 i Nore Sunde B2 Velforening

Sak fra beboer: Innsyn i saker angående fellesarealer skal gis av styret i Nore Sunde B2 Velforening.

Presentasjon av saken:

Beboer har flere ganger siden sommeren 2025 bedt styret i Nore Sunde B2 Velforening om dokumentasjon angående ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg P1. Bakgrunnen for dette var at det var betydelig kondens i noen boder i garasjeanlegg P1 sommeren 2025. Beboer lurte på om det er noe galt med ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg P1 eller om ventilasjonen ikke var riktig innstilt og har derfor bedt styret i Nore Sunde B2 Velforening om dokumentasjon vedrørende ventilasjonsanlegget. Styreleder har gjentatte ganger svart på e-postene at det ikke er noe feil på ventilasjonsanlegget og at Bravida har foretatt kontroll. Styreleder gav ikke opplysninger om hva Bravida har kontrollert. Beboer ba også om innsyn i rapporten fra Bravida. Svaret fra styreleder var hver gang at alt er i orden uten å gi dokumentasjon. Beboer hadde også bedt Østerhus om dokumentasjonen angående ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg P1. Østerhus henviste til styret i Nore Sunde B2 Velforening, da all dokumentasjon skal være overlevert til Nore Sunde B2 Velforening.

Til tross for mange e-poster til Nore Sunde B2 Velforening hvor beboer gjentatte ganger ba om å få innsyn i dokumentasjonen fikk beboer intet innsyn.

Saken gjelder ikke bare innsyn i dokumentasjon angående ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg P1, men generelt innsyn i saker der beboere har en interesse i å få dokumentasjon, informasjon e.l. fra styret i Nore Sunde B2 Velforening.

Meldt inn av: Ursula Christine Schwefel, Porsatunet 66

Forslag til vedtak: Dersom beboer ber skriftlig om innsyn i dokumentasjon, informasjon, rapporter e.l. som angår fellesområdene i Nore Sunde, plikter styret i Nore Sunde B2 Velforening å gi ut disse opplysningene.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk bokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026.

Navn:
(bruk bokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2026
(medlemets underskrift)

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

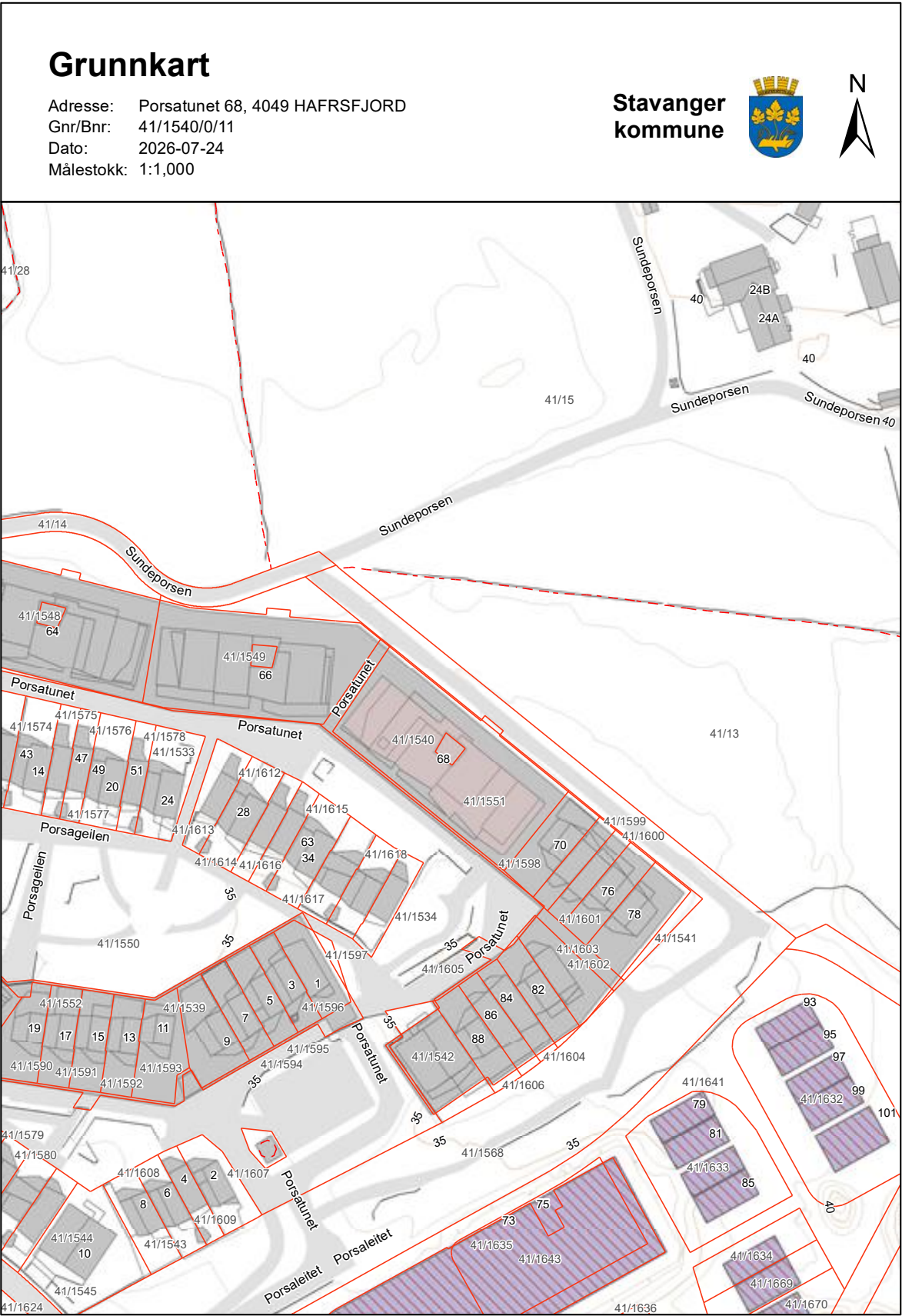
Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av medlemmet.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygge forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Grunnkart

Adresse: Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/1540/0/11
Dato: 2026-07-24
Målestokk: 1:1,000

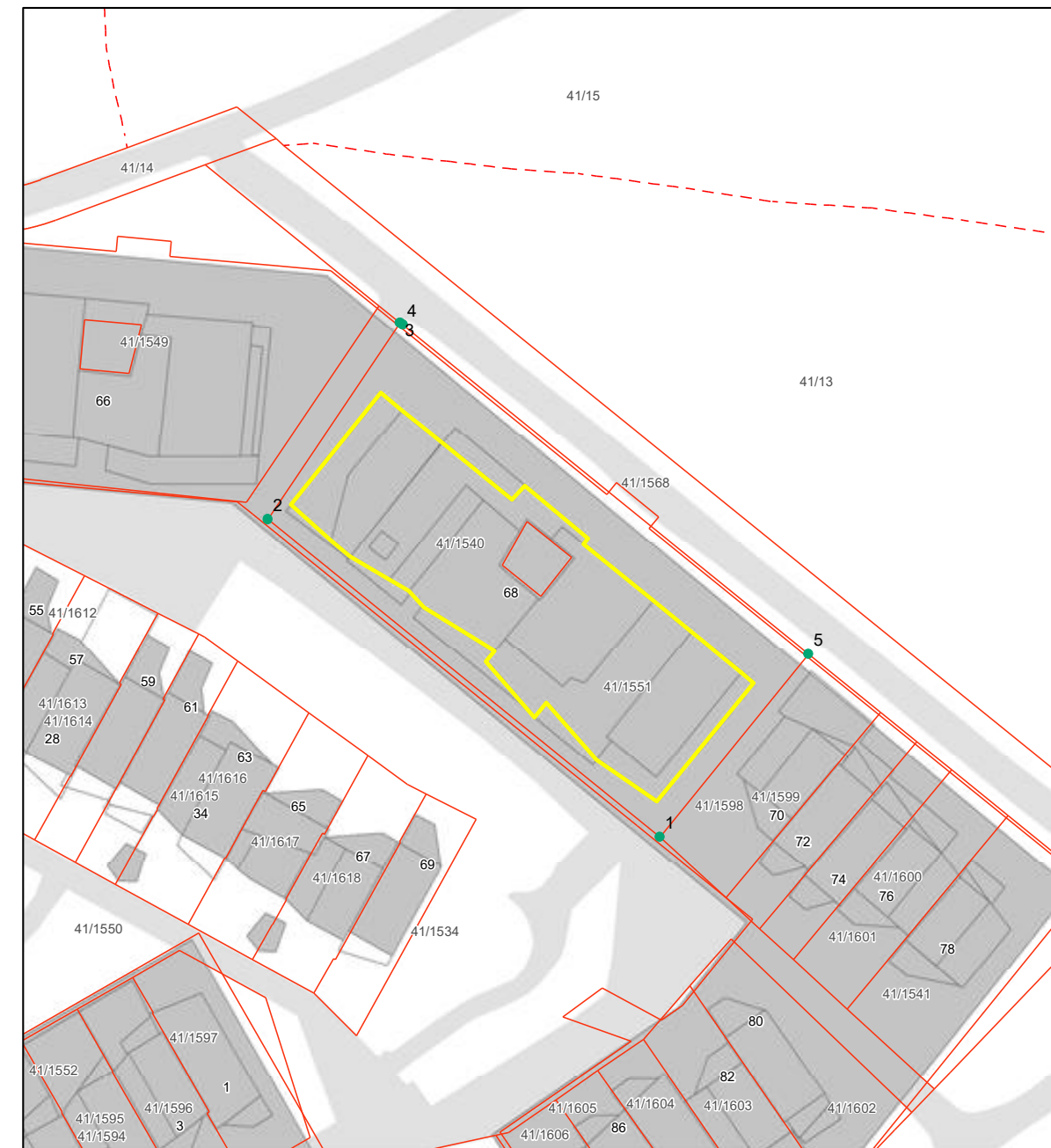
**Stavanger
kommune**

Eiendomskart med grenser

Adresse: Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/1540/0/11
Dato: 2026-07-24
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 : 24.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1035.9		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541160.3506	305597.412809	Annen terrengdetalj	46.74	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6541189.68269	305561.201659	Annen terrengdetalj	21.93	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6541207.82136	305573.407321	Annen terrengdetalj	0.3	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6541207.63168	305573.634652	Annen terrengdetalj	48.4	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6541177.25453	305611.131331	Ikke spesifisert	21.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

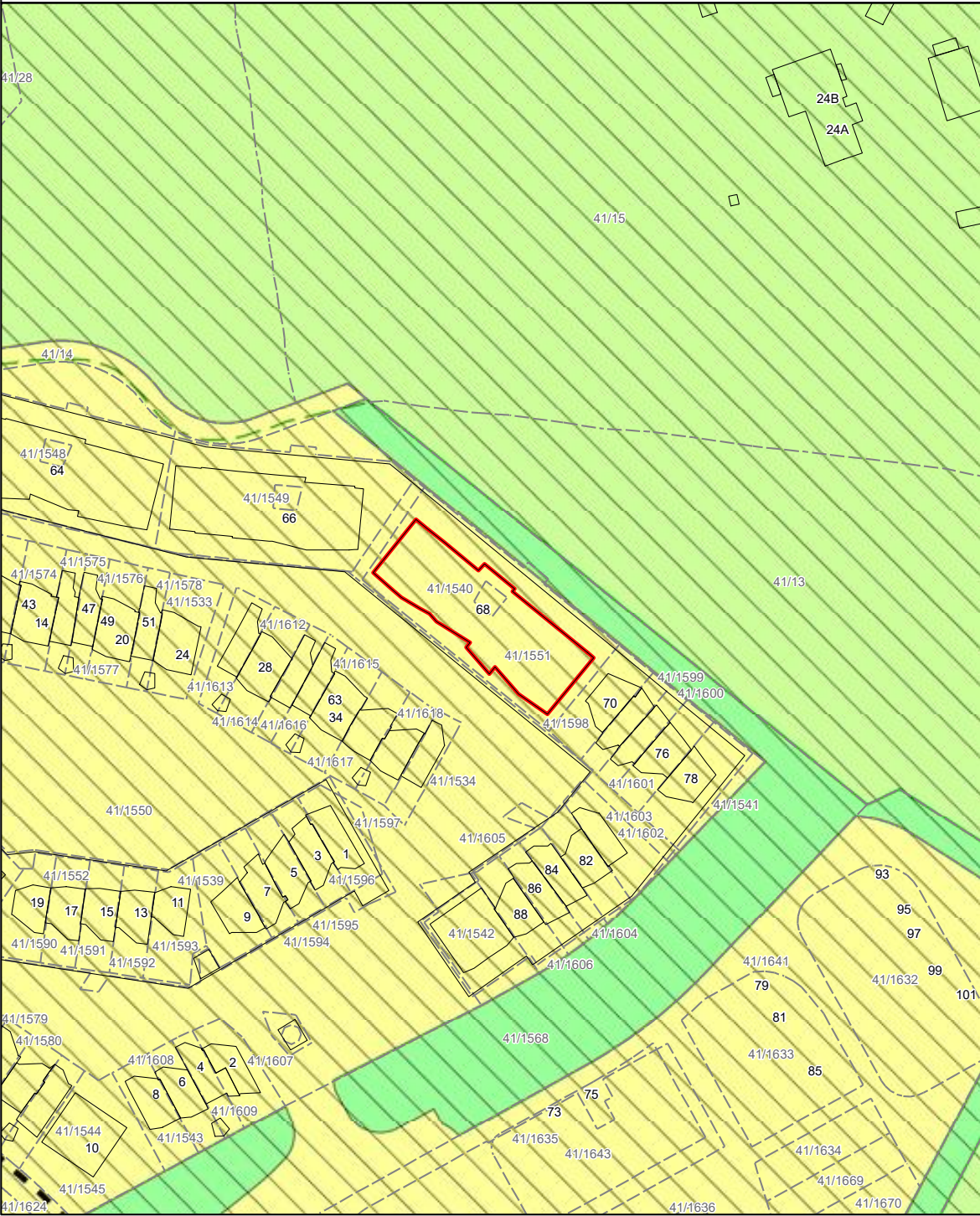
side: 1

Kommuneplan

Adresse: Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/1540/0/11
Dato: 2026-07-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Frilandsområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegningleir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

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

5. Landbruks-, natur- og friluftstiltak samt reindrift (LNFR)	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m.v.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

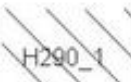
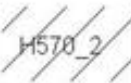
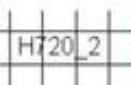
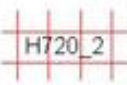
Tegnforklaring

Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG,
MED TILHØRENDE STRANDSØNE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
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	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	— — — — —
KpArealGrense	—————
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	- . - . - . - . - .
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	-- -- -- -- --
KpRegulertHøyde	-----

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3



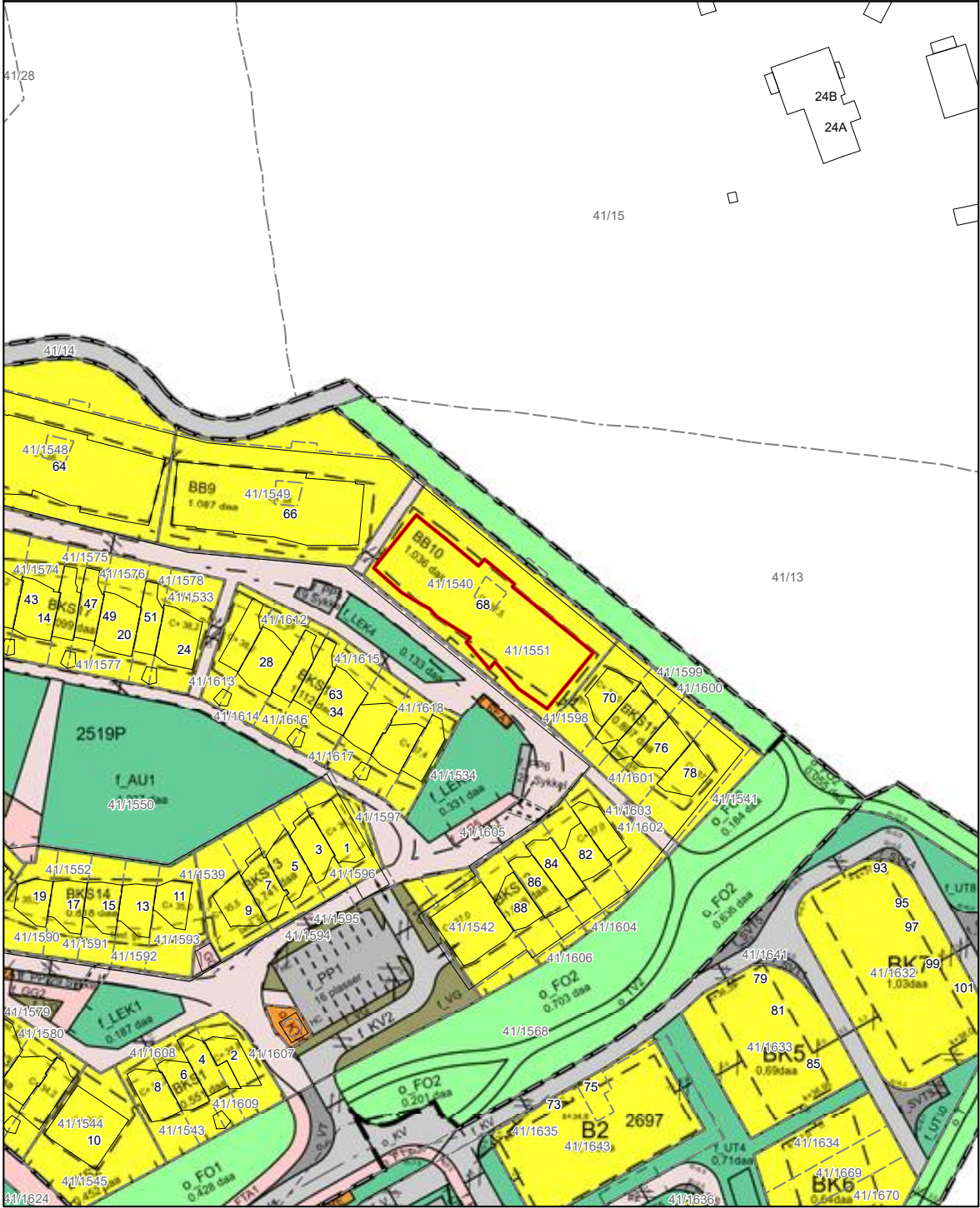
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samlieveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg		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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/1540/0/11
Dato: 2026-07-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2519P
Ikrafttredelsesdato: 7.5.2015

Stavanger
kommune



Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible][illegible]

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønstruktur

Økologisk natur	
Naturmidde	
Tuning	
Tuning	
Fiorridde	
Baselplass - område	
Park	
Vegetasjonsregim	
Vannseil	
Overvannstilsk	
Inflasjon/ordstyring/ledelse	
Kombinert grønstukformal	
Andre grønstuk kombiert med andre angitte hovedformal	

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret			
Ulike typer militære formål			
Skytstoff/svingingsområde			
Forsigningsleir			
Kombinerte militærformål			
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål			

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG **AREALFORMÅL**

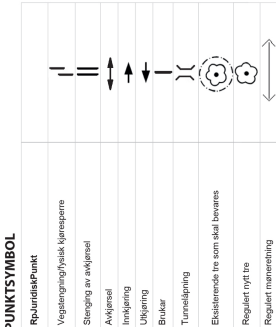
[illegible][illegible]

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

Fläster	Objekttyp	Flästerungsnr
	RpAreaSone	H200_4
	RpStrkngSone	H200_4
	RpStwSone	H200_4
	RpInfrastrukturSone	H200_4
	RpGlennomfngSone	H200_4
	RpAnglthmsynSone	H200_2
	RpBndldngSone	H200_2
	RpDetaljrngSone	H200_2
	Snd fläster, alle hmsynsner	[Planid]



PUNKTSYMBOL

Round	disk	print
Veganizing / پاک کھانا		
Storage as a subject		
Archeology		
Intelligence		
Ukigumo		
Bulgar		
Tunneling		
Excludes the same as sources		
Regularly will be		
Regular manifesting		

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL

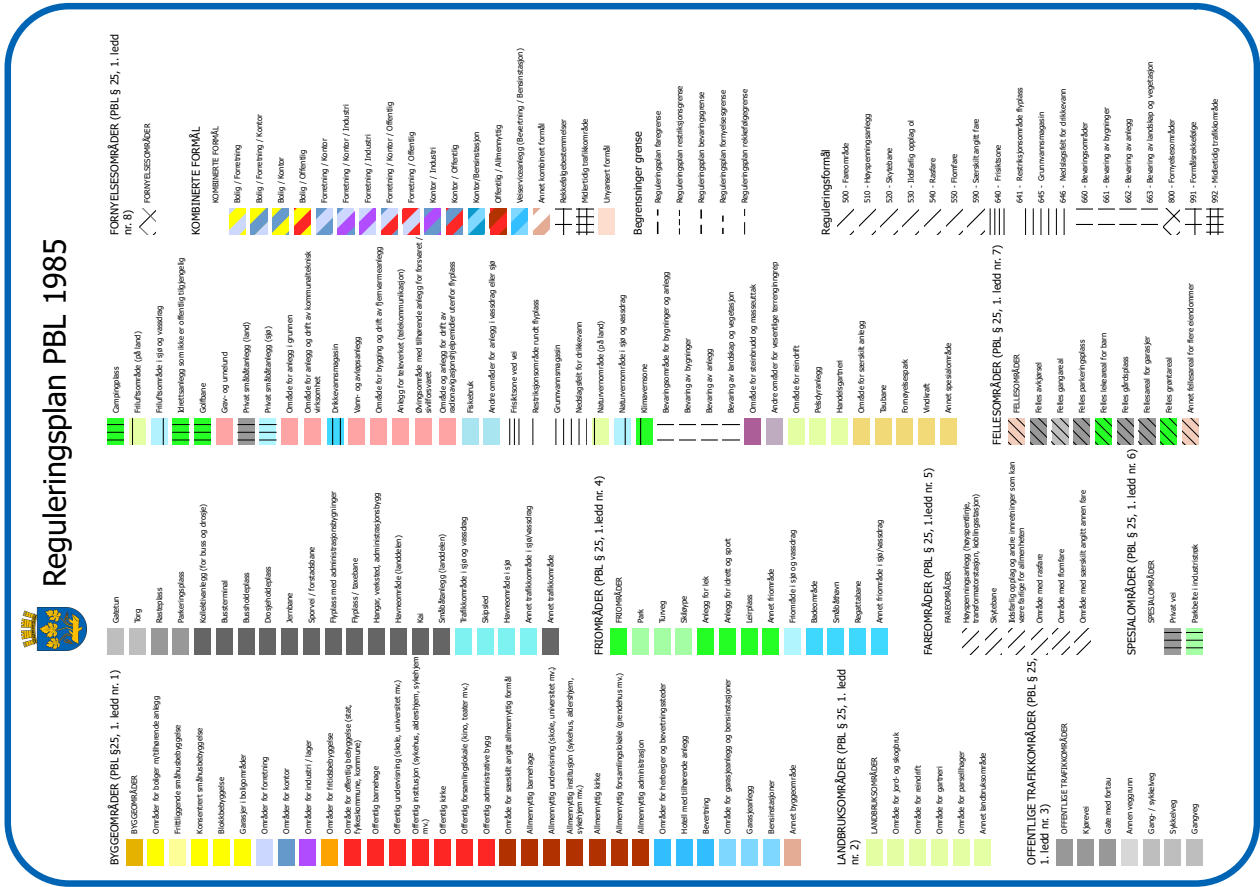
SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og turistområder samt rennåre (LNR)	
LNR-anneil for nødvendige tilale for andruk og rennåre og naturforvaltningsanlegg i næringsmiddel basert på grønt ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Stogbruk	
Selskapsdrift	
Gartneri	
Polykultur	
Naturformål	
Friluftsliv	
Reiseliv	
LNR-anneil for spred bolig, friluft- eller næringsbyggelse mv.	
Spred boligbyggelse	
Spred friluftbyggelse	
Spred næringsbyggelse	
Naturformål	
Jordbruk	
Særlig landskapsvern	
Vern av kulturmiljø og landskap	
LNR-formål kombiert med andre angitte formål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG
MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

[illegible]



§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Adkomst fra Kvernevikveien
Krysset ved Sundella, vegforbindelse i områdeplanen (o_Ve) og o_KV1, fra Kvernevikveien til felt B2, skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk. Dagens avkjørsel fra Sundella til Kvernevikveien skal stenges når ny rundkjøring er etablert. Tekniske planer som berører fv. 409 Kvernevikveien skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

§ 3.2 Offentlige gangforbindelser
Ingen boliger innenfor B2 kan tas i bruk før det er etablert tilfredsstillende og trygg gang- og sykkelforbindelse til bussholdeplasser, skole, barnehage og Kvernevik lokalsenter.

§ 3.3 Friområder
Friområde o_FO1 og o_FO2 og turveg på nordøstsidan av felt B2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B2 kan tas i bruk.

§ 3.4 Ballfelt
Ballfelt (vist i plan 2326), inkludert fordrøringsmagasin for overvann skal være ferdig etablert før det kan gis bruksstillatelse for siste byggetrinn i felt B2.

§ 3.5 Kvartalslekeplass
Kvartalslekeplass LEK3 (vist i plan 2326) skal være opparbeidet før boliger i B2 kan tas i bruk.

§ 3.6 Sandlekeplasser, gateun og annet uteoppholdsareal
Sandlekeplasser, gateun og annet uteoppholdsareal, og parkering skal opparbeides i takt med utbygging av boliger innenfor planområdet.

§ 3.7 Planer for massehåndtering
Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensete masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift. Lokal deponering skal foretrekkes hvis dette er mulig. Før det iltates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser. Majoritet som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjennbruk, primært til jordbruksformål. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

§ 3.8 Arkeologiske utgravninger
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet, id. 141996, som er markert som bestemmelsesområde #1, i plan 2326 for Nore Sunde.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

§ 3.9 Nettstasjon
Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytningstillatelse i nye boliger kan gis.

Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

§ 4.7 Parkering

Det tilates 1,2 biloppstillingsplasser per bolig. Herav skal minimum 0,2 plasser per bolig være gjesteparkering. I tillegg tilates det etablert 16 ekstra plasser i parkeringsanlegg under bakken, disse skal etableres som felles parkeringsplasser uten fast tildeling («pool-parkering») og være felles for alle boligene i planen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. I nedgravd parkeringsanlegg skal det tilrettelegges for lading av el-biler.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm. Sykkelparkering skal etableres som en kombinasjon av parkering på egen tomt, parkering på anviste steder ved gateutnene (f. PP2 – f. PP6) og parkering i parkeringsanlegg under bakken. Hver rekkehusbolig skal ha minimum to sykkelplasser på egen tomt. Hver leilighet i firemannsbolig skal ha minimum en sykkelparkeringsplass i tilknytning til boligen. Resellerende plasser legges i parkering ved gateutnene og i felles anlegg under bakken.

§ 4.8 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning med buskvekster.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Bebyggelse

Parkingsareal, boder, tekniske rom og varmesentral under bygg/tereng skal ikke medregnes i BRA. Overbygget sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.

Minimum 2/3 av boligene skal være større enn 55 m². Minimum 1/4 av boligene skal være større enn 100 m².

Byggehøyder:

Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detalreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om rammetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekter, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Arkitektur, estetikk og utforming

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Prinsipper for utforming av bebyggelse og uterom gitt i formingsveileder skal legges til grunn for utomhusplanen.

Forstøttingsmurer mot arealer i plangrense, friarealer (o. FO) og felles uteoppholdsareal (f. AU) skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i tereng skal bygges i naturstein eller plasseres i betong.

Nedgravd parkeringsanlegg tilates etablert under BB8 – BB10 og BKS11 – BKS12, og under BKS13 – BKS15. Mindre deler av parkeringsanlegget tilates etablert under gateun og felles uteoppholdsareal. Parkering under bygg kan overskride visse byggegrenser for bebyggelse på bakkenivå, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av tereng eller forberedes av murer i naturstein. Mindre deler av parkeringsanlegget kan etableres under felles uteoppholdsareal med jordoverdekning iht. § 4.06.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Side 4 av 12

Side 6 av 12

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Universell utforming

Uterom skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal være universell utformet forbindelse fra felles parkeringsanlegg under bakken, samt gjesteparkering, til alle boliger. Innenfor områdene regulert til f. GG1 – f. GG5 kan det etableres trapper og ramper med brattere stigning enn 1:20 for adkomst til/fra parkeringsanlegg. Innenfor f. GG1 skal det i tillegg etableres heis. Beplantning skal ikke virke miljøhemnende, dvs. til sjanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig iht. gjeldende forskrift. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

§ 4.2 Arkitektur, estetikk

Bebyggelse og uterom skal gis et varient formspråk og en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet, slik som vist i formingsveileder + vedlegg 1. Bebyggelsen skal utformes med et bevisst forhold til tilgrensende områder.

§ 4.3 Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilfredsstille de lover og forskrifter som gjelder på tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge en løsning for energiforsyning. Ved valg mellom ulike energiforsyningsalternativer skal tilgjengelig teknologi, økonomi og miljø på tidspunkt for søknad om rammetillatelse vurderes. Energiforsyningen skal tilpasses forventet effekt og energibehov.

Tekniske planer for området må sikre tilstrekkelig areal for adkomst til anlegget. Plassering av eventuell sløtbank for varmesentral skal være under tereng, nord for boligblokk i delfelt BB8 med adkomst via Sundeporten. Areal for adkomst og manøvrering må planlegges og tilpasses ut fra de forutsetningene som er knyttet til leveranse av valgte energikilde.

Det tilates oppført midlertidig energisentral på bakkeplan inntil permanent sentral er etablert.

§ 4.4 Overvann

Overvann skal håndteres og fordrypes lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrypning. Prinsipper fastlagt i *Overordnet plan VA* fra Norconsult, datert 15.08.2014, skal legges til grunn for detaljutformingen.

For å sikre lokal fordrypning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grønntarealer begrenses til kun å omfatte kjørbart areal, samt adkomst til hver enkelt bolig. Terrasser skal bygges av tre eller med drenerende hellebelegg på drenerende underlag.

§ 4.5 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 4.6 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, kap. 4 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold også under anleggsperioden.

Det skal etableres adkomstveg for anleggsstråkk. Anleggsveien skal plasseres og utformes så den sikrer trafikksikker skolevei og adkomst til barnehage i anleggsperioden.

Side 3 av 12

Utnytningsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedestående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall boen-heter (maks)	Rekke-hus (maks)	Boenheter i firemanns-bolig (maks)	Underord. leiligheter i rekkehus (maks)	Krav til variasjon i boligtyper (min)	Boliger med tillatt tredje etasje	Boliger med sokkel-etasje
BKS1	500	4	4			3	2	
BKS2	300	4		4		1		
BKS3	500	4	4			3	2	
BKS4	550	5	5			5	2	
BKS5	700	7	7			3	2	
BKS6	700	8	4	4		4	2	
BKS7	900	8	4	4		4	4	
BKS11	650	5	5	5		3	4	
BKS12	850	9	5	4		5	2	
BKS13	600	5	5	5		4	1	
BKS14	550	5	5	5		3	1	
BKS15	600	5	5			4	2	
BKS16	850	9	4	4	1	4		3
BKS17	1250	11	7		4	2		7
BKS18	1200	10	8		2	4		3

§ 5.3 Blokkbebyggelse

Bebyggelsens orientering og plassering:

Altaner, balkonger, trapper og svalganger, inkludert understøttelse av søyler eller veggskiver, tilates å overskride byggegrense med inntil 1,2 meter hvor ikke annet er oppgitt i bestemmelsene for delfeltet.

Det tilates ikke ensidig beyste boliger orientert mot nord eller øst. I forbindelse med oppføring av blokk BB8 kan det etableres felles energisentral. Felles energisentral skal fortrinnsvis plasseres under bygg/tereng. Dersom det blir nødvendig å etablere deler av energisentralen over bakkenivå, skal denne gis en utforming som harmonerer med de omkringliggende utomhusarealene, og slik at sentralen fremstår som en del av området. Eventuell pipe på nærvameanlegget skal fremstå som en del av bebyggelsen, og plasseres sammen med blokkbebyggelsen i tilstrekkelig høyde over bygg.

Byggehøyder:

Alle blokkene skal ha variasjon i etasjehall fra 3 til 5 etasjer. Den delen av bygget som går opp i fem etasjer skal være i midten av bygningskroppen.

§ 5.7 Annet uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal f_AU1 og f_AU2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med tanke på alle aldersgrupper, og skal kunne fungere som et samlingspunkt for hele fellet. Området skal ha størst mulig grad av permeable dekker. Det tilates fordrøringsareal innenfor områder regulert til annet uteoppholdsareal.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger
Offentlig adkomstveg (o_KV1) samt fortau (o_FTA1 og o_FTA2) skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Jæren. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 6.2 Gateutn
Alle arealer regulert til gateutn (f_GTT) skal være felles for alle boligene i planområdet. I gateutn skal det benyttes varierte dekker, og området skal møbleres, belyses og beplanes slik at det er egnet for bruk til lek, opphold og adkomst for syklande og gående til boligene. Det skal sikres kjørbart areal for søppelbil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flytebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje regulert kant kjørebaner. Kjørbart areal må ha kjørestert dekke og holdes fri for beplantning og andre elementer. Den ytre ringen av kjørbart areal må dimensjoneres for kjøring med søppelbil og utrykningskjøretøy.

I koblingen med Sundeporsen skal det lages stengsel som forhindrer bilkjøring. Ved innkjøring til gateutnet skal det skilles med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.

§ 6.3 Gangareal
Det skal anlegges ramper og trapper fra felles parkeringsanlegg under bakken til gateutnet på anvisete steder. Felles gangareal er felles for alle boliger i planområdet. Rampene tilates med stigning brattere enn 1:20. Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis for adkomst til/fra parkeringsanlegget.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Området merket o_SVT skal være overkjørbart areal for adkomst med søppelbil og utrykningskjøretøy. Arealet skal opparbeides med kjørefast permeabelt dekke.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal
Arealene f_VG skal opparbeides som grøntribatter/beplantning og er felles for alle boliger. Innenfor arealene kan det anlegges skråninger og murer for å ta opp høydelekskjell mellom parkering og kjøreveg og gateutn, bebyggelse og friområder.

§ 6.6 Parkering
f_PP1 er felles gjesteparkering for alle boliger i planområdet, øvrig gjesteparkering skal anlegges under bebyggelsen BKS 12. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Innenfor felt f_PP2 – f_PP6 er områder avsatt til sykkelparkering og er felles for alle boliger i planområdet. Sykkelparkeringen kan overbygges.



Levegger og gjerder

- Småhusbebyggelsen
- Blokkbebyggelsen

Maksimal byggehøyde for bebyggelse er:	
Antall etasjer	Maksimalt byggehøyde i meter
3	11.0
4	14.0
5	17.0

Maksimal byggehøyde måles fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. Trapperom og heishus tilates å bytte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter. På blokk i defelt BB9 kan maksimalt 75 % av bygget oppføres i 5 etg. Minimum 10 % av bygget skal ikke overstige 3 etg. På blokker i defelt BB8 og BB10 skal maksimalt 40 % av tillatt bygget oppføres i 5 etg. Minimum 15 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

Takflater:

Takflater skal tekkes med sort taktekkning. For blokkbebyggelsen kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens tredje og/eller fjerde etasje.

Boder:

For leiligheter i blokkbebyggelse skal hver boenhet ha sportsbod på minimum 5,0 m² plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

Uteplasser:

Hver bolig skal ha minimum 6 m² privat uteareal på bakkeplan eller i form av balkong.

Utnytingsgrad:

Hvert defelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Defelt	BRA (maks)	Antall leiligheter
BB8	2200	20-24
BB9	2200	18-22
BB10	2200	20-24

§ 5.4 Renovasjonsanlegg

Felles nedgravde søppelcontainere skal plasseres innenfor områdene regulert til f_REA. Disse skal være felles for hele fellet.

§ 5.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny netstasjon innenfor området regulert til o_KTA. Netstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Netstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med espalier, vegetasjon og/eller med tørrmur i naturstein.

§ 5.6 Lekeplass

Sandlekeplasser skal etableres iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Alle lekeplassene, f_LEK 1 til og med f_LEK5 skal være felles for alle boligene i planområdet. Lekeplassene og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Lekeplassene skal fremstå som en integrert del av gateutnet. Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplasser og uteområder innenfor fellet.

Krav til kvartalslekeplass og ballfelt er dekket av områdeplanens arealdisponering.

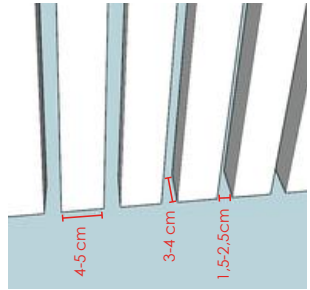
BLOKKBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av levegger i endelighetene på bakkeplan. Levegg tillates kun i forlengelse med terrasse på bakkeplan. Maks høyde på levegg er 1,50 meter. Levegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på tilgrenset fasade på blokk. Toppbord skal være aluminiumsbeslag.

Levegger skal byggemeldes.

SMÅHUSBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av gjerdet og levegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur med tanke på dimensjonering, form, materialbruk og farge, og sikrer en detaljføring som skal være samstemt på alle boliger i hele feltet. Gjerdet og levegger skal byggemeldes.



Gjerdet tillates i tomtegrenser eller i forlengelse av terrasse, og skal utformes med liggende spiler. Splene skal ha en høyde på mellom 4-5 cm, og en bredde på mellom 3-4 cm. Mellomrommet mellom splene skal være mellom 1,5-2,5 cm. Stendere skal vende inn mot egen bolig. Tette eller doble gjerdet tillates ikke. Som et unntak tillates kun tette gjerdet ved forstøtningsmurer, malt i samme farge som på hovedhus. Maks høyde på gjerdet er 1 meter. Gjerdet skal være i samme farge som hovedfargen på boligen. Toppbord skal være i tre eller i aluminiumsbeslag tilsvarende bolig. Innen hver sammenhengende rekke av småhus skal gjerdet harmoniseres med hverandre for å sikre likt uttrykk basert på spiledimensjonering, spleavstand og type toppbord

Flettveksgjerdet tillates kun i kombinasjon med vegetasjon. Maks høyde på flettveksgjerdet er 1 meter. Flettveksgjerdet skal være i grønt, og skal være uten toppkant.

Eksempler på gjerdet som tillates:



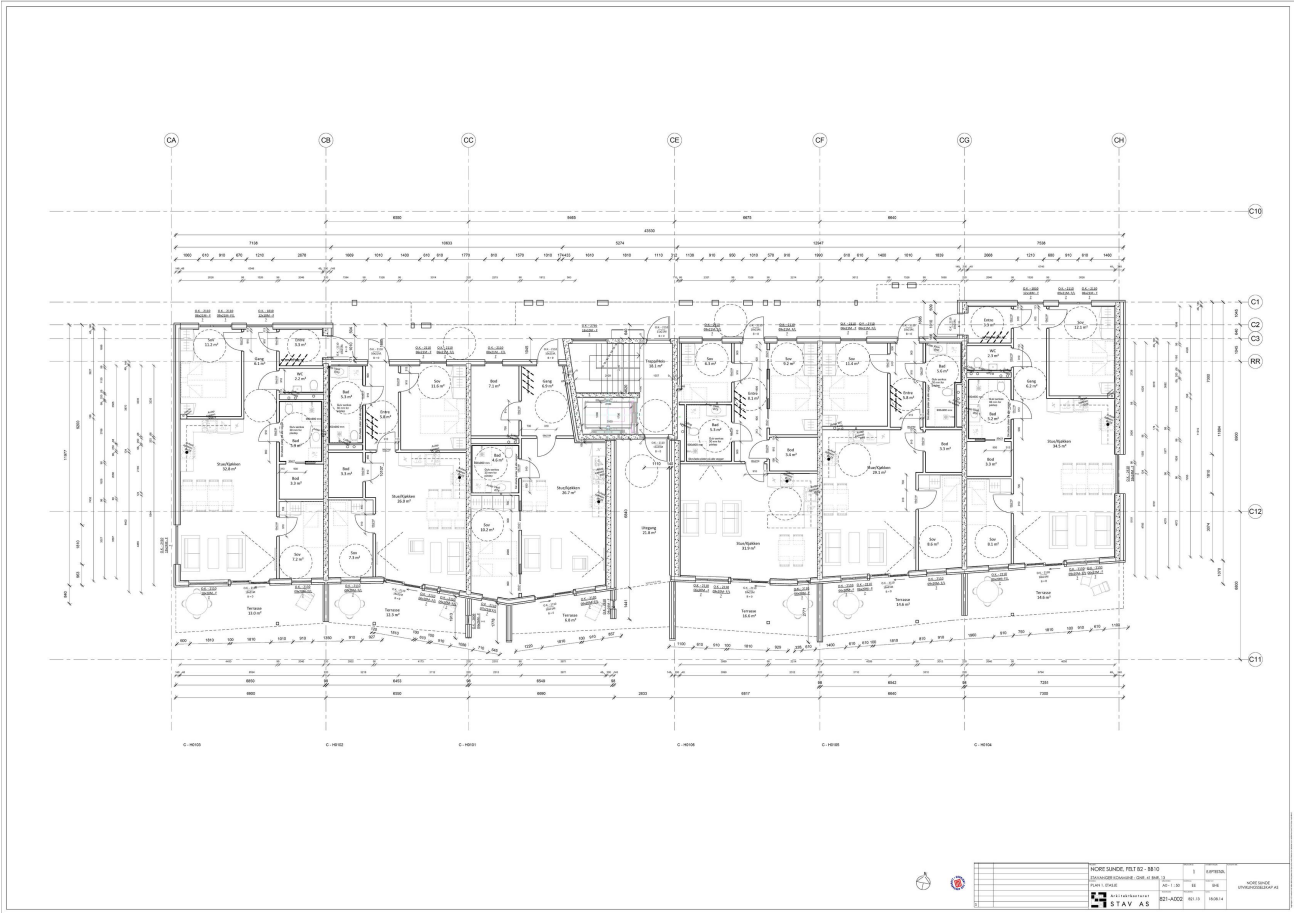
Eksempel på rekkverk med toppbord i tre, i aluminiumsbeslag.

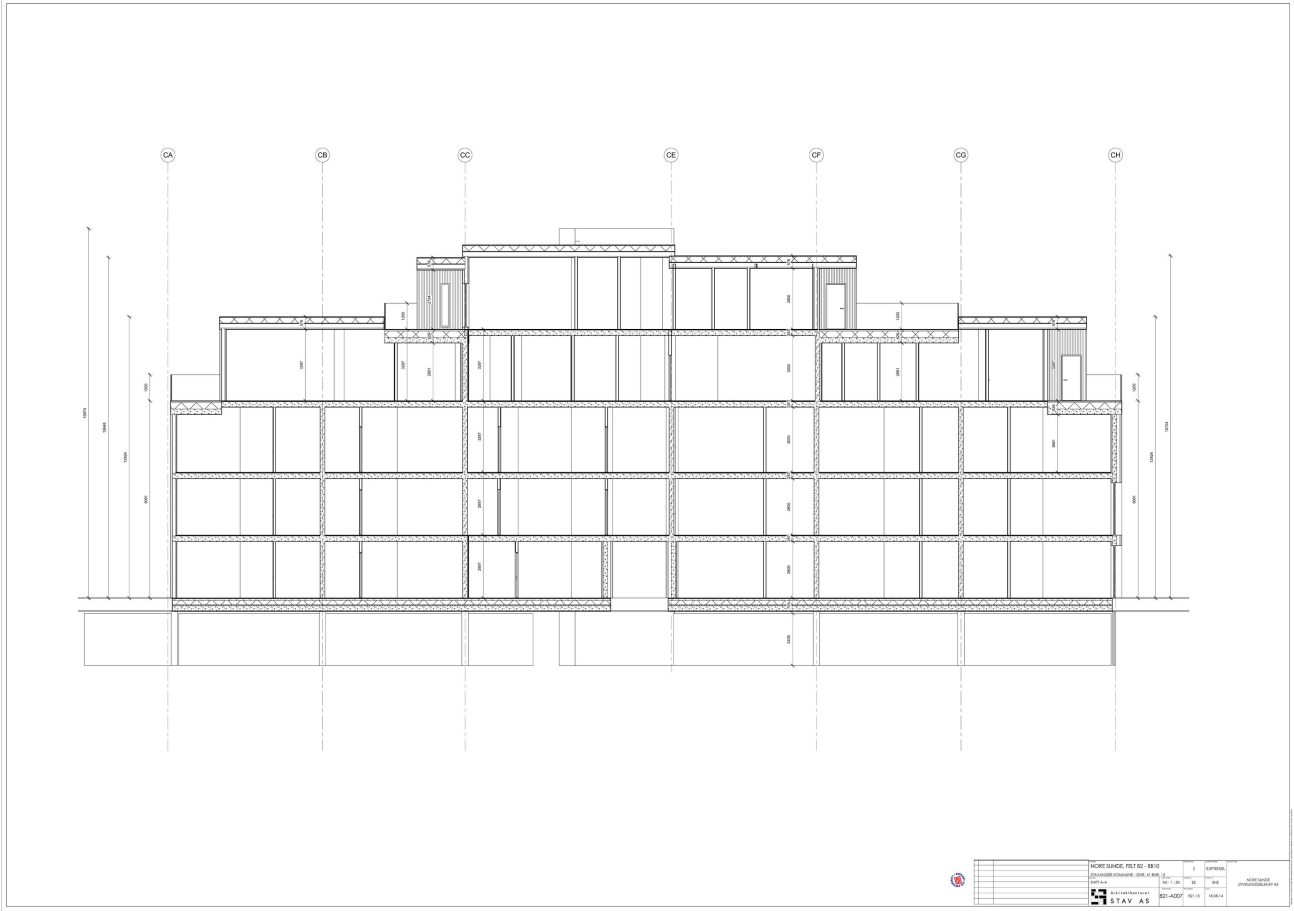
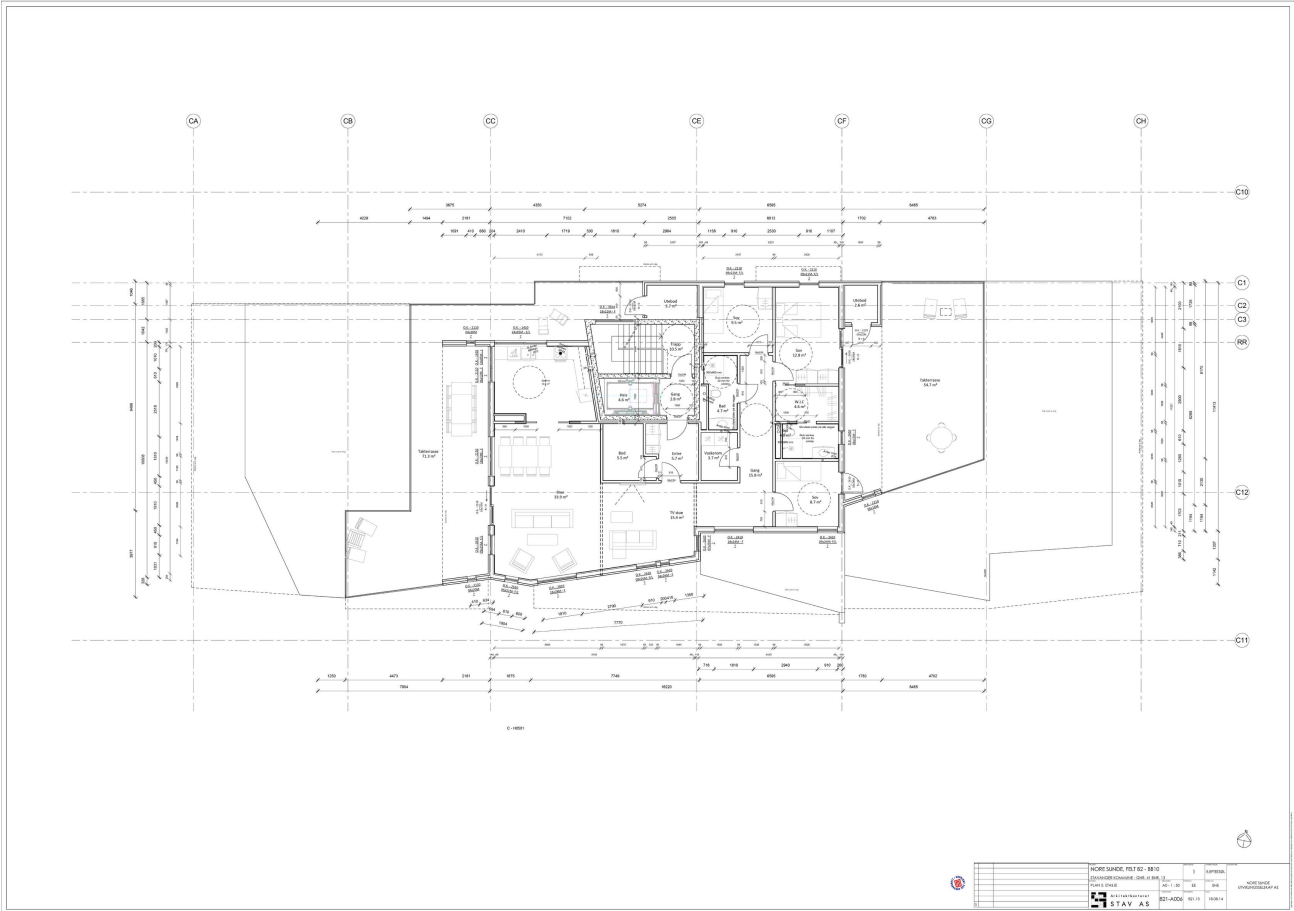
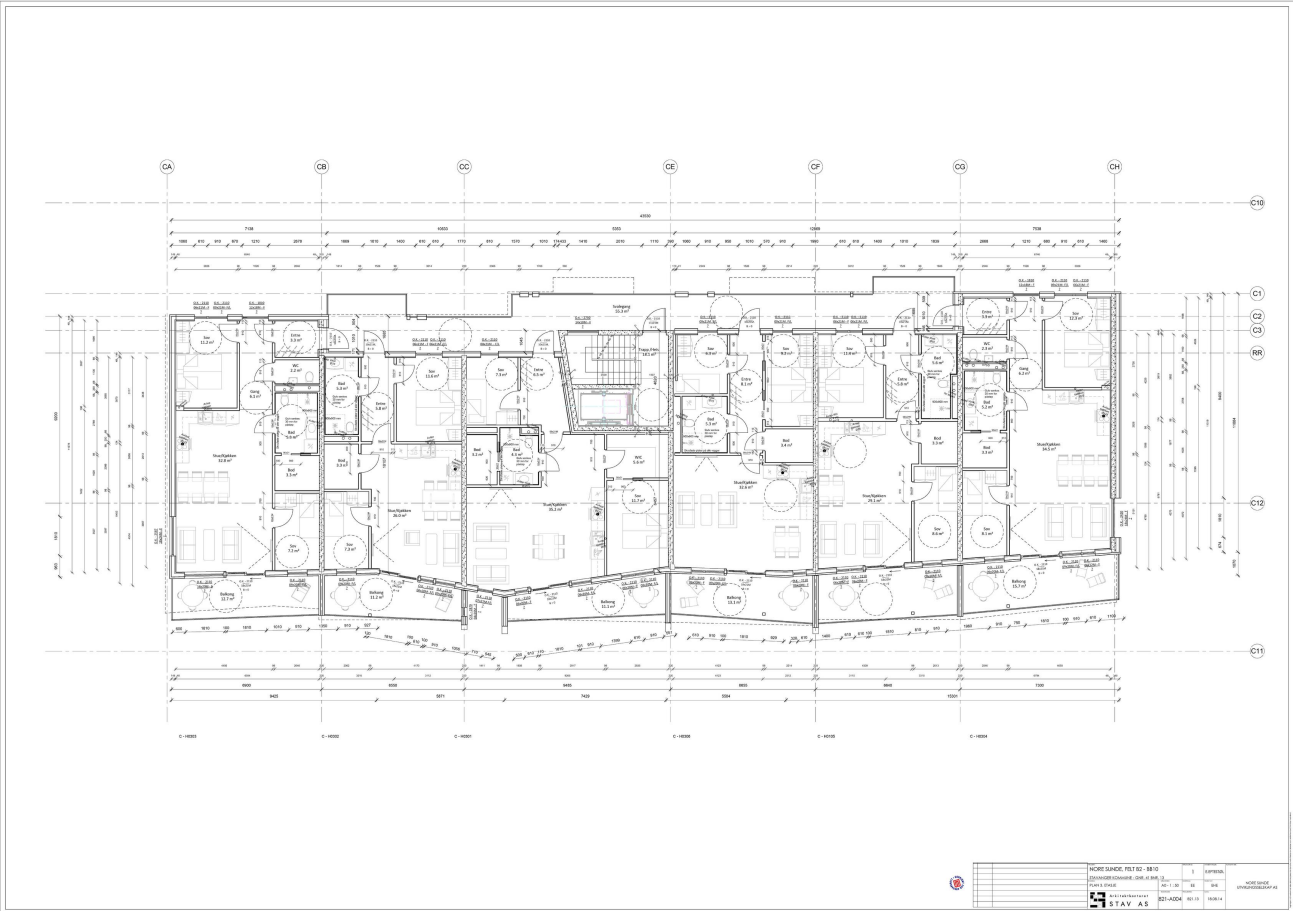
Levegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på bolig. Toppbord skal være aluminiumsbeslag tilsvarende bolig. Levegger kan bygges inntil 2 meter ut fra bolig, med en maks høyde på 1,50 m. Levegg fra bod mot gatetun kan ha en maks høyde på 1 meter.

Eksempel på levegg som tillates:



Eksempel på levegg med liggende kledning og toppbord i aluminiumsbeslag.







Byggesak og byantikvar



Stav Arkitekter AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Dato: 20.11.2024
Saksnummer: 19/00300-25
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 41/1540 - Porsatunet 68 - boligblokk

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Eiendommen 41/1540/0/0 har ikke adresse.
Stav Arkitekter AS
Sunde bolig AS
2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 14.11.2024.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 10.01.19.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 25.11.2022.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Hans Lennart Aksdal Jensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri retts hjelp. Ved fri retts hjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Saksnummer: 19/00300-25 side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1274846/200

Attesteringstidspunkt 2026-07-24 16:07

Side 1 av 1

KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

14/11-17
Rett kopi
17.11.17
Kluge Advokatfirma AS

ERKLÆRING

Nore Sunde Utviklingsselskap AS, org. nr. 996 488 209, erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på

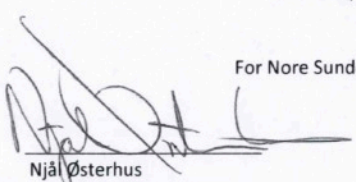
gnr. 41

bnr. 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549 og 1550

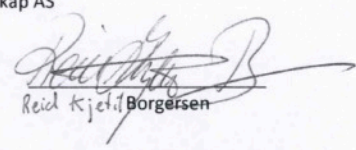
i Stavanger kommune:

- Stavanger kommune, org. nr. 964 965 226, Lyse Elnett AS, org.nr. 980 038 408 og Get AS, org.nr. 919 394 056, har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass.
- Stavanger kommune, org. nr. 964 965 226, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Eierne av ovennevnte eiendommer (inkludert eventuelle seksjoner blant disse) aksepterer at det kan plasseres postkassestativ på eiendommene med postkasser som også tilhører omkringliggende eiendommer.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt reguleringsplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Sandnes, den 08.11. 2017



Njål Østerhus

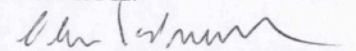


Reid Kjetil Borgersen

For Nore Sunde Utviklingsselskap AS

Samtykker i at dokumentet kan tinglyses

Kluge Advokatfirma AS
Org.nr. 913 296 117


Olav Todnem
advokat


Doknr.: 1274846 Tinglyst: 15.11.2017
STATENS KARTVERK

Vår ref.: 312480-012/1915662/v1/chbj

side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119245/200
Attestingstidspunkt 2026-07-27 07:53

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602208239
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
964965226

Navn
STAVANGER KOMMUNE

Adresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
996488209

Navn
NORE SUNDE UTVIKLINGSSKAP AS

Bruksenhet
Ulik hjemmelshaver: NEI

Adresse
Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Angivereiendom(mer)

Gnr
41

Bnr
1524

Fnr

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold
Aktuell eier

Navn/Matrikelnr
NORE SUNDE UTVIKLINGSSKAP AS

Bruksenhet
Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Adresse
Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Andel
1 / 1

Ny matrikkelenhet

Gnr
41

Bnr
1540

Doknr.: 1119245 Tinglyst: 11.10.2017
STATENS KARTVERK

09.10.2017 09.51

Side 1 av 1

Attestert kopi av dok.nr. 2021/85622/200
Attestingstidspunkt 2026-07-24 16:07

Side 1 av 1

19.01.21
Kopi
Kopi

Relvirent iht. folgebrev/-
rekvirent
996488209
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Nore Sunde Utviklingsselskap, org. nr. 996 488 209, som er eier av og hjemmelshaver til gnr. 41 bnr. 1551 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Sunde Bolig AS, org.nr. 818495382, skal ha evigvarende rett til å disponere 38 parkeringsplasser i Eiendommen.

De rettighetene som fremkommer i avsnittet overfor kan – oppdelt i én eller flere parkeringsplasser – transporteres til boliger (eneboliger og eierseksjoner) innenfor felt B2 i reguleringsplan «Plan 2326 – områdeplan for Nore Sunde», vedtatt 29. september 2014 av Stavanger kommune. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysning av transporten er da Sunde Bolig AS som transporterer rettigheten bort fra seg.

Mottakerne av parkeringsrettigheter fra Sunde Bolig AS kan selv transportere retten videre til boliger (eneboliger og eierseksjoner) innenfor felt B2 i reguleringsplan «Plan 2326 – områdeplan for Nore Sunde», vedtatt 29. september 2014 av Stavanger kommune. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysning av transporten er da hjemmelshaver til den bolig (enebolig eller eierseksjon) som transporterer rettigheten bort fra seg.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av styret i Nore Sunde B2 velforening. Nærmere regler for bruken av parkeringsplassene følger av vedtektene for velforeningen.

2 BODER

Sunde Bolig AS, org.nr. 818495382, skal ha evigvarende rett til å disponere 40 boder i Eiendommen.

De rettighetene som fremkommer i avsnittet overfor kan – oppdelt i én eller flere boder – transporteres til boliger (eneboliger og eierseksjoner) innenfor felt B2 i reguleringsplan «Plan 2326 – områdeplan for Nore Sunde», vedtatt 29. september 2014 av Stavanger kommune. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysning av transporten er da Sunde Bolig AS som transporterer rettigheten bort fra seg.

Den nærmere fordelingen av bodene følger av en bodplan som forvaltes av som forvaltes av styret i Nore Sunde B2 velforening. Bodene kan omfordes i den utstrekning det følger av vedtektene i velforeningen.

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Samtlige rettighetshavere bortsett fra Sunde Bolig AS er – gjennom medlemskap i Nore Sunde B2 velforening – forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av velforeningens vedtekter.

Denne erklæringen kan tinglyses på i gnr. 41 bnr. 1551 i Stavanger kommune.

For Nore Sunde Utviklingsselskap, org.nr. 996 488 209

Nja Østerhus

Sandnes, den 19/1-2021

Arild Sie

Doknr.: 85622 Tinglyst: 21.01.2021
STATENS KARTVERK

Vår ref.: 321371-004\3483673\v1

side 1 av 1

148

PORSATUNET 68

PROAKTIV.NO

149

 Melding til tinglysing		Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24							
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebetrek	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal	STAVANGER KOMMUNE
1103	41	1540	0	22	148 / 1828	Boligseksjon	Nei	Nei	
1103	41	1540	0	21	127 / 1828	Boligseksjon	Nei	Nei	
1103	41	1540	0	20	132 / 1828	Boligseksjon	Nei	Nei	

Melding til tinglysing		Det er ført en seksjonering i matrikkelen Det er ført med brukstilhøre Seksjonering		Løpnummer for forreting: 613608876		Vedlegg: ja	
Beløp av tinglysing		Organisasjonsnr		Adresse		Beløp av tinglysing	
96495226		STAVANGER KOMMUNE		Postboks 8001, 4068 STAVANGER		Beløp av tinglysing	
fødelsdato/Orgnr		Bruksenhe		Adresse		Beløp av tinglysing	
996488209		NORGE SUNDE UTVIKLINGSSELSKAP AS		Vehavens vei 4, 4319 SANDNES		Beløp av tinglysing	
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Matrikkelenhet(er) som er seksjonert	
Knr		Gnr		Knr		Gnr	
1103		41		1103		41	
1540		1540		1540		1540	
Bnr		Bnr		Bnr		Bnr	
5nr		5nr		5nr		5nr	
Formalskode		Formalskode		Formalskode		Formalskode	
Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning	
Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal	
Knr		Gnr		Knr		Gnr	
1103		41		1103		41	
1540		1540		1540		1540	
Bnr		Bnr		Bnr		Bnr	
5nr		5nr		5nr		5nr	
Formalskode		Formalskode		Formalskode		Formalskode	
Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning	
Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal	
Knr		Gnr		Knr		Gnr	
1103		41		1103		41	
1540		1540		1540		1540	
Bnr		Bnr		Bnr		Bnr	
5nr		5nr		5nr		5nr	
Formalskode		Formalskode		Formalskode		Formalskode	
Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning		Tilleggsareal bygning	
Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal		Eksklusivt utleareal	
Knr		Gnr		Knr		Gnr	
1103		41		1103		41	
1540		1540		1540		1540	
Bnr		Bnr		Bnr		Bnr	
5nr		5nr					

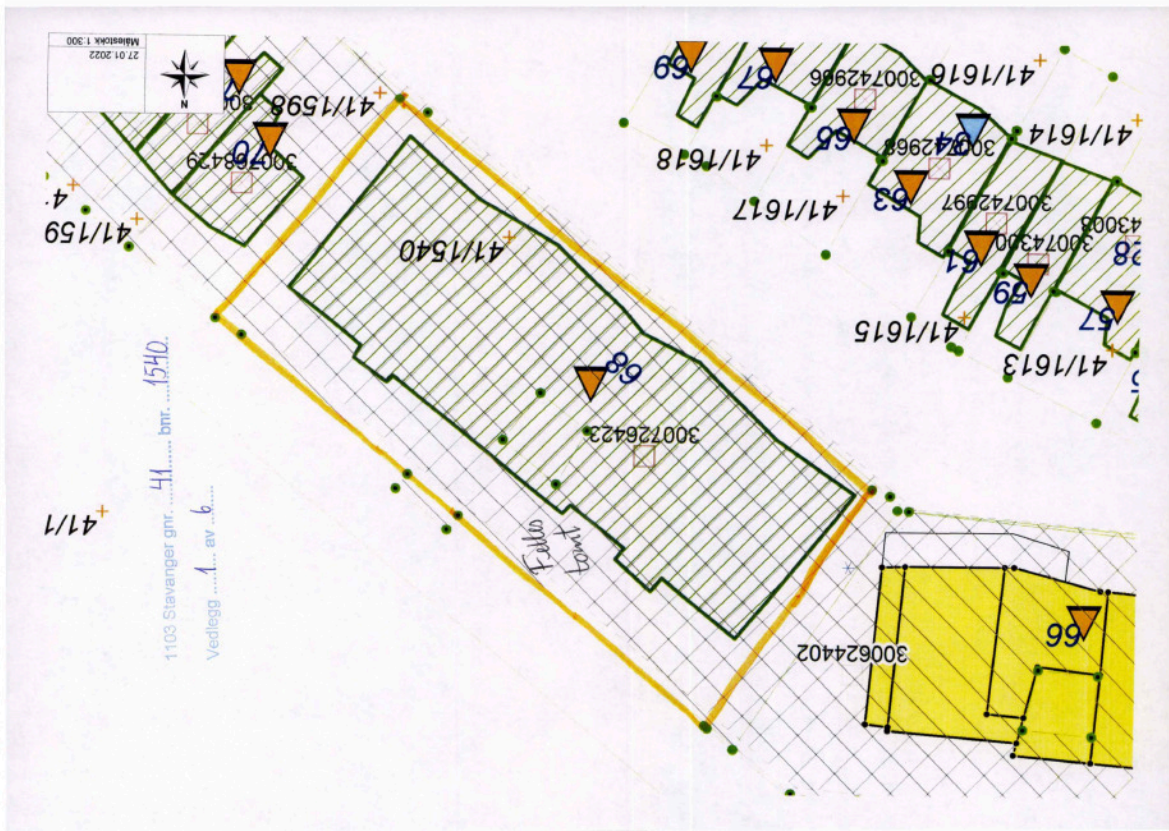
kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/205546/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-24 16:07

Side 4 av 11

5. Nødvendige dokumenter som skal tillegges samtidig med skjemaingen Hvis du søker kun til opplysnings- og dokumenter som er nødvendige for at skjemaingen skal kunne tillegges, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opplysnings- og dokumenter.	
6. Egenerklæring om at villkårene i eterskjemaingen er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒ Hver skjemaingen har ensett til å bruke en brukshet	
☒ Hver brukshetshet er en klart angitt og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra utendommen eller fra egen tilleggsdel	
☒ Det er ensett tilleggsdel pådringsskemaet til å bli det enkelte pådringsskema som følger av bygningsskemaet eller pådringsskemaet	
☒ Skjemaingen omfatter alle brukshetene i eiendommen	
☒ Skjemaingen omfatter bare én grunneiendommen, festgrunnen eller pådringsskemaet, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort omstak til skillett	
☒ Det er fastslått om den enkelte skjøten skal brukes til boligformål eller annet formål, og brukformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til	
☒ Informasjonell eller gangetingsplanene er gitt derom skjemaingen gjelder planlagt bygning eller skillettsskemaet, skillettsskemaet eller skillettsskemaet	
☒ Saker som andres skjemaingen trenger tilgang til, og saker som etter plan- og bygningsskemaet er ensett til felles utøppholdsskemaet, skillettsskemaet eller skillettsskemaet	
☒ Det er fastslått vedtaket	
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å angi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for skjemaingen til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒ Hver boligskjema er en bolig skillett skillett eller plan- og bygningsskema og har tilknytning, bad og utendommen hoveddelen av utendommen og at bad og utendommen er i samsvar med arealplanformålet	
☐ Boligskjemaen skal brukes til fridagsbolig, eller	
☐ Alle boligene inngår i en sameiebolig bolig	
Date 17.01.2022 Hjemmelshaver(ne) underskriver 	
Oppsatt av Kartverket, og medholdende av opplysninger med hjemmel i lov om 17. desember 2017 om bruk av standardisert skillettsskema og bygningsskema	Side 2 av 3

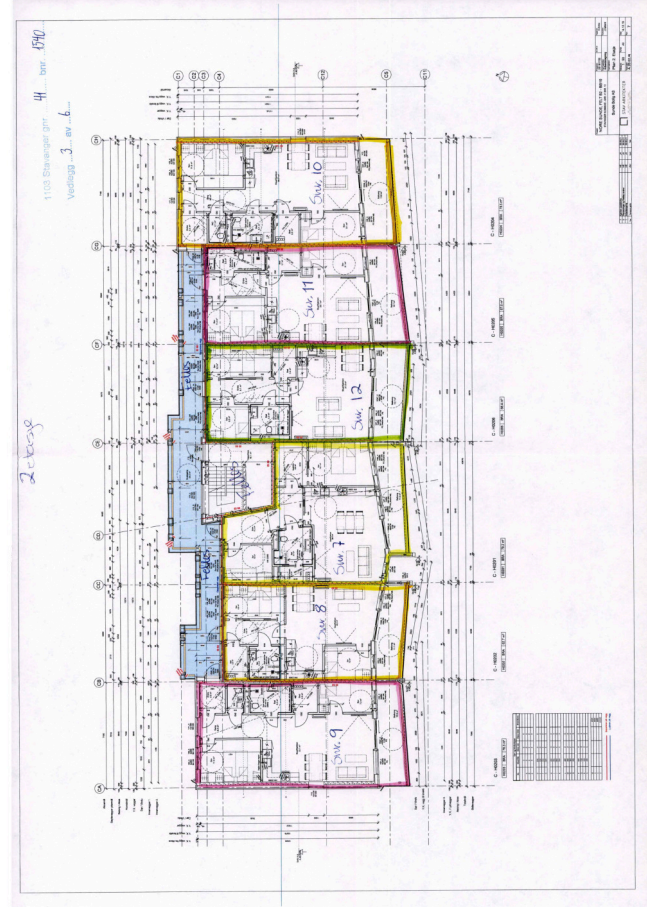
[illegible]

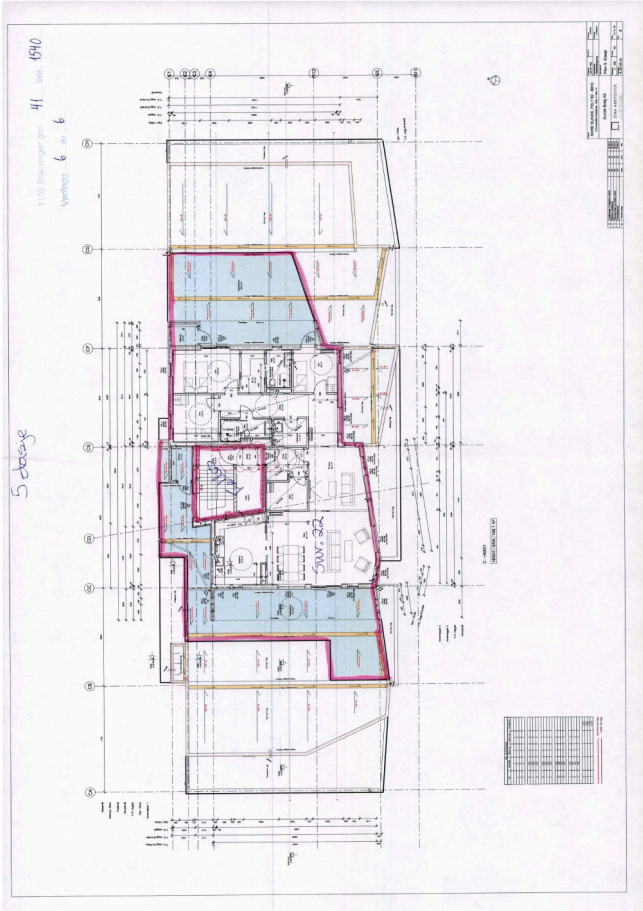
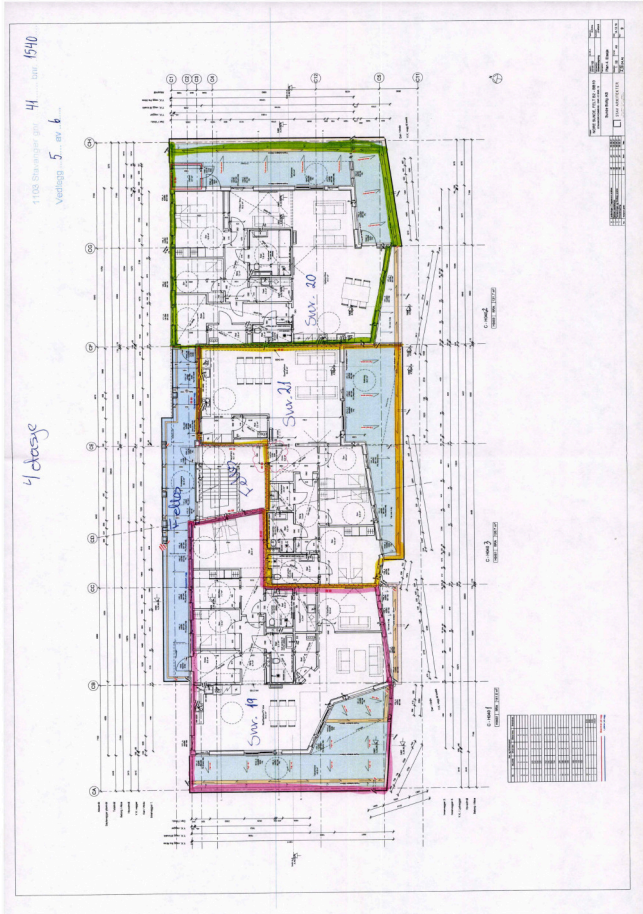


8. Vedlegg som skal følge saksøken a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, anntsett av bygningstegning og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i brukseierens rett. b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kuller og lag. På tegningene skal brukseierens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte som angitt tydelig. c) Samsleids vedtekter. d) Revisjon av oppmålingsforretning dersom noen av brukseierne har utvidet i tilleggssal. e) Dokumentasjon på at boligaksjonene gjelder for alle som eier andelsdelene i brukseierens eiendom, og at bygningene som regel vil stå dokumentasjon fremgå av tilskilte etter plan- og bygningsetaten, men også opplysninger fra arkitekten, byggherren eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er trykkt utforretningsskjema som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykke kan være med original signatur. g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal aksjoneres, skal hjemmet skje i forbindelse med samsleidsdel og seksjonsener.																															
9. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) beretter i tillegg til at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen																															
10. Underskifter <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sted og dato</th> <th>Hjemmelshaverens underskrift</th> <th>Gjenta navn med blokkbokstaver</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SANDNES 13.01.2022</td> <td></td> <td>NJÅL ØSTEHUS</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> <tr> <td>SANDNES 13.01.2022</td> <td></td> <td>ARNE SIE</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshaverens underskrift</td> <td>Gjenta navn med blokkbokstaver</td> </tr> </tbody> </table>		Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	SANDNES 13.01.2022		NJÅL ØSTEHUS	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	SANDNES 13.01.2022		ARNE SIE	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
SANDNES 13.01.2022		NJÅL ØSTEHUS																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
SANDNES 13.01.2022		ARNE SIE																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																													
11. Kommunens saksbehandling ☐ Kommunen har darbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar ☒ Brev med orientering om vedskutt er sendt til innsenderen (må fylles ut)																															
12. Kommunen beretter at tilnærmelse til aksjonering er gitt for (må fylles ut): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dato</th> <th>Kommunens navn</th> <th>Gjenta: Bruker</th> <th>Fester</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.03</td> <td>Stavanger</td> <td>41</td> <td>1540</td> </tr> <tr> <td>28.01.2022</td> <td>May-Tove Fosell</td> <td></td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		Dato	Kommunens navn	Gjenta: Bruker	Fester	11.03	Stavanger	41	1540	28.01.2022	May-Tove Fosell		—																		
Dato	Kommunens navn	Gjenta: Bruker	Fester																												
11.03	Stavanger	41	1540																												
28.01.2022	May-Tove Fosell		—																												
13. Kommunen beretter at tilnærmelse til aksjonering er gitt for (må fylles ut): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dato</th> <th>Kommunens navn</th> <th>Gjenta: Bruker</th> <th>Fester</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.01.2022</td> <td>Stavanger</td> <td>41</td> <td>1540</td> </tr> <tr> <td>28.01.2022</td> <td>May-Tove Fosell</td> <td></td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		Dato	Kommunens navn	Gjenta: Bruker	Fester	13.01.2022	Stavanger	41	1540	28.01.2022	May-Tove Fosell		—																		
Dato	Kommunens navn	Gjenta: Bruker	Fester																												
13.01.2022	Stavanger	41	1540																												
28.01.2022	May-Tove Fosell		—																												

Forsett av Kommune- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskutt 27. desember 2017 om bruk av samråd i forbindelse med aksjonering

Side 3 av 3





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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

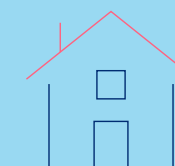
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Porsatunet 68, 4049 HAFRSFJORD. Gnr. 41, bnr. 1540, snr. 11 i Sameiet Porsatunet 68, oppdragsnr.: 1220260026
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Adrian Marthinsen

Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no