



Velkommen til

Lensmannstunet 33B
4027 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Lensmannstunet 33B
4027 Stavanger

Kjekk 3-roms leilighet i attraktive omgivelser med flott utsikt | Heis | Parkering i lukket anlegg

Attraktive omgivelser på Tasta med kort vei til Tasta senteret og fine turområder rundt Stokkavannet. Bygget grenser opp mot friområde, her bor du i naturskjønne omgivelser.

- Lys og romslig stueløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys
- Stue med plass til både sittegruppe og spisegruppe
- Kjøkken tilbaketrukket fra stue med god benk/skapplass
- Utgang til romslig balkong med flott utsikt over nærområdet.
- 2 soverom av god størrelse.
- Bad utført med fliser på gulv, dusjnise, servant, toalett og oppkobling til vaskemaskin.
- Praktisk innvendig bod.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000
Omkostninger*	kr	85 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 593
BRA/BRA-I		77/73 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1994
Etasje		3

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000
Omkostninger*	kr	85 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 593

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 84 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 85 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 593 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift, kommunale avgifter, altibox.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 28.01.26, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene øker hvert år ihht konsumprisindeksen.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 2 958 pr. år for 2025

Renovasjon og restavfall. Resterende kommunale avgifter er en del av husleien.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 28, bnr. 3381, snr. 14 i Stavanger kommune.

Forretningsfører

Rennesøy og Randaberg Regnskapslag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 73 m2

BRA-e: 4 m2

BRA total: 77 m2

1. etasje

BRA-e: 4 m2.

3. etasje

BRA-i: 73 m2.

TBA: 17 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

3

Parkering

Parkering i lukket anlegg.

Det er mulig å installere el-bil lader.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Lennsmannsgården Vest. Sameiets org.nr.: 974263580.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 440 m² på eiet tomt. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Boligsameiets tomt er på 1440 m².

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer felles forsikring 82789435

Sameiebrøk

73/3419

Byggeår

Ca. 1994 i følge kommunen.

Innhold

3 etasje BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, stue/kjøkken.

1 etasje BRA-e: Bod.

Standard

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Tasta, med kort vei til Tasta senteret og flotte turområder rundt Stokkavannet. Bygget grenser mot friområde, noe som gir naturskjønne omgivelser og en rolig atmosfære, samtidig som du har alle nødvendige servicetilbud i nærheten.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en fleksibel planløsning, med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Her er det lett å skape en hyggelig og sosial atmosfære.

Kjøkken

Kjøkkenet er tilbaketrukket fra stuen og fremstår som praktisk og funksjonelt. Det byr på god benke- og skaplass, noe som gir gode arbeidsforhold og rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med flott utsikt over nærområdet. Et perfekt sted for morgenkaffen eller avslapning på fine dager.

Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse, begge med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement. Soverommene egner seg godt både som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

Bad

Badet er utført med fliser på gulv og har dusjnise, servant og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen.

Bod / Oppbevaring

Praktisk innvendig bod gir ekstra oppbevaringsplass. I tillegg medfølger ekstern bod i underetasje.

Parkering og fellesfasiliteter

Det medfølger parkeringsplass. Sameiet disponerer også et selskapslokale i 7. etasje, som kan benyttes til større sammenkomster.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 3 etg(302) > Stue/kjøkken > Enkelte overflater/dører

Kjøkken > 3 etg(302) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, enkelte yttervegger i tre og betong. Flat takkonstruksjon med tekking.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.05.94, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert [24.01.26] har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Foreligger ikke.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Ved utleie skal det meldes til styret. Nytt årsmøte er i mars 2026, og ifølge styreleder vil det komme endringer vedr. utleie bl.a vedrørende AirBnb. Se vedtekter for mer informasjon.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I henhold til reguleringsplanen ligger eiendommen innenfor følgende hensynsoner:

H110: Nedslagsfelt drikkevann

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Felles privat vei gnr 28/ bnr 3458-som vedlikeholdes av brukerne.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 816 942 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 267 769 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Styret skal informeres ved ny eier.

Eier

Johanne Marie Wermundsen

Heftelser

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

1103/28/3381/14:

27.09.1994 - Dokumentnr: 15581 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/3419

24.08.1994 - Dokumentnr: 13904 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bruksrett TIL FRIOMRÅDER, LEKEPLASSER, PARKAREALER

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3381

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,00% (forutsatt salgssum 3.390.000 inkl fellesgjeld), kr 67.800

Markedspakke, kr 12.900

Oppgjørshonorar*, kr 9.900

Tilretteleggingshonorar, kr 12.900

Visningshonorar , kr 3.500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4.500

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2.500

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4.200

Eierskiftegebyr*, kr 7.000

Totalt, kr 123.945

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige

vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 15.01.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Matej Luka Pavlovic

Eiendomsmegler

Telefon: 412 31 958

E-post: matej.pavlovic@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger

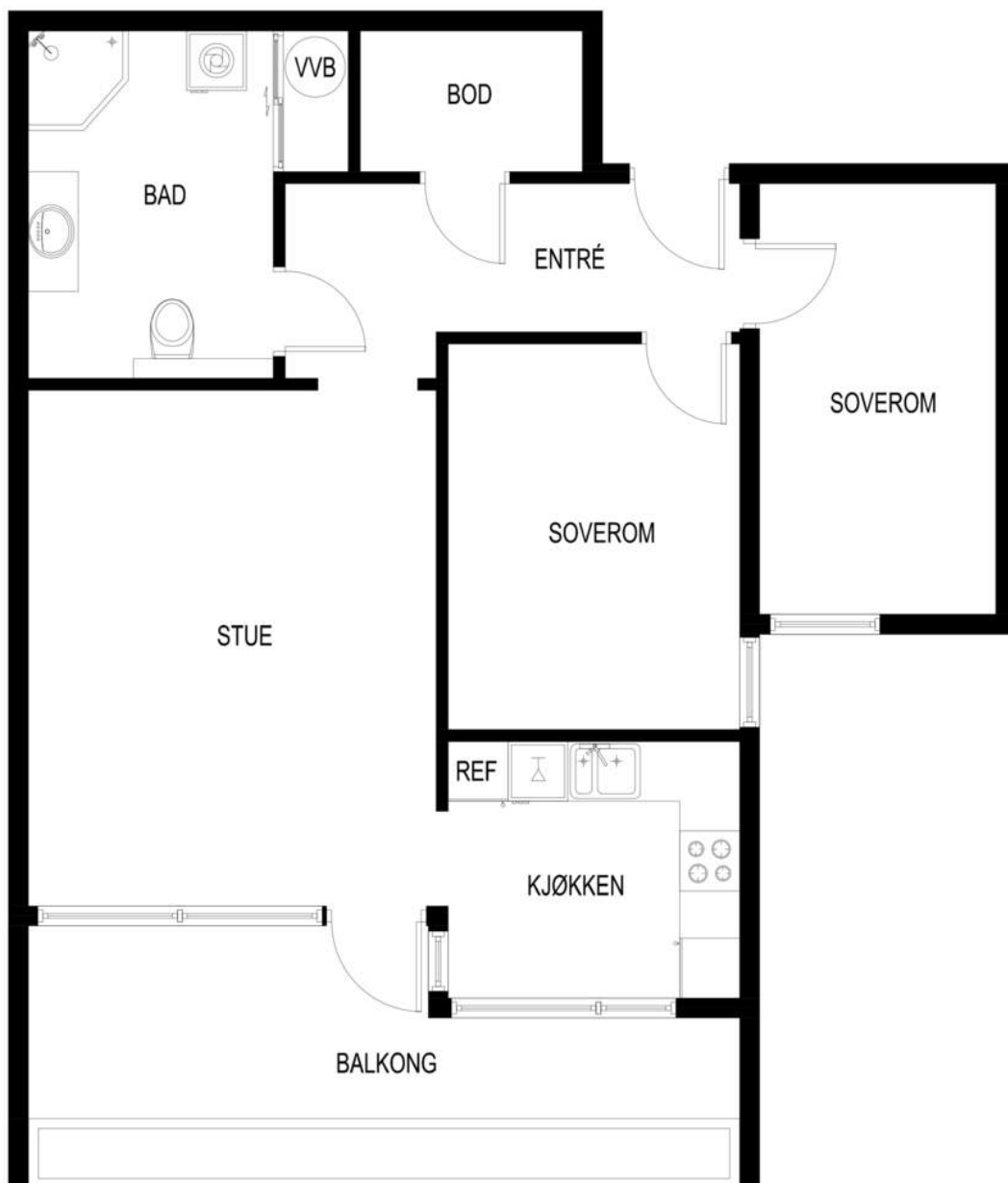
Postboks 250

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Wermundsen

Boligen

Lensmannstunet 33B

4027 Stavanger

1103-28/3381/0/14

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

For noen år tilbake var det en liten lekkasje fra mors terrasse ned til beboer under. Dette ble ordnet av sameiet og J. Johnsen. det ble lagt ny membran og nytt terrasse gulv

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: J, Johnsen og sønner

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran og nytt gulv

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Tilstandsrapport

📍 Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3381, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20137-2511

Referansenummer: WX1085

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



NITO

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, enkelte yttervegger i tre og betong. Flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygg oppført i 1994. Inne med normal standard, de fleste overflater og bygningsdeler fra byggeår, bad som bør vurderes renover.

Vurderte bygningsdeler ute fra byggeår, værutsatte vinduer og balkongdør med værslitasjer, vedlikeholdes etter behov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer i tre. Fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør. Balkong fra stue med terrassebord/tremmer på gulv, blomsterkasse som fallsikring/rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og vinylbelegg på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.

Etasjeskille i betong.

Fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale brukslitasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og deler av vegger, sokkelflis, tapeserte og malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, dudjkabinett. Nisje med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Avtrekk på vegg. Ett bad/vaskerom basert på alder og avvik med begrenset restverdi og bør vurderes renover.

Fliser og malt tapet på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel.

Plastsluk i gulv, ukjent membran/fukttetting.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, dudjkabinett. Nisje med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Mekanisk avtrekk på vegg.

Hulltatt i vegg på bod mot bad/vaskeromsnisje uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Enkelte fronter/dører med avvik.

Avtrekk/ventilator via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber. Avløpsrør i plast/PVC.

Mekanisk ventilasjonsanlegg, motor synes å være i tak i felles gang/utenfor dør til denne seksjon.

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i nisje på vaskeromsdel. Varmepumpe luft/luft fra 2022. Automatsikringer, el skap i bod.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

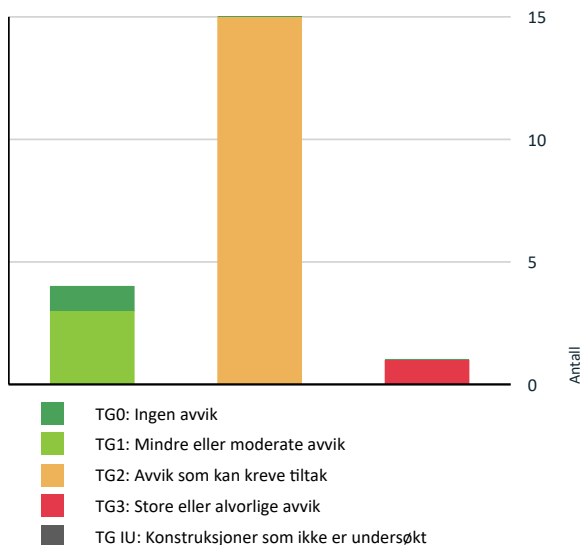
Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etg(302) > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3 etg(302) > Stue/kjøkken > Enkelte overflater/dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3 etg(302) > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



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

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

1994

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier leilighet.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte vinduer i tre fra byggeår, produsert i 1993. Mest værutsatte har oppsprikking ute på ramme/karm, enkelte trenger justering da de tar i sidekarm ved åpning. Vindu på kjøkken er tidligere utbedret på nedre karm hvor ett stykke tre er byttet.

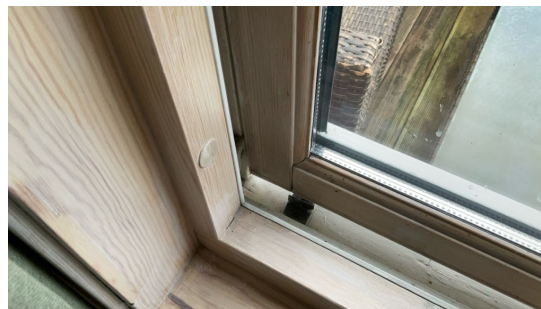
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes og justeres etter behov.



Byttet del av underkarm.



Glassramme tar i sidekarm.

TG 2 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikk malt hovedytterdør og balkongdør, dører fra byggeår. balkongdør er værslitt ute på brystning med oppsprikking på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes etter behov.



Værslitt/oppsprikking av brystning på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra stue med terrassebord/tremmer på gulv, blomsterkasse som fallsikring/rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong fra stue med terrassebord/tremmer på gulv, blomsterkasse som fallsikring/rekkverk. Rekkverket/blomsterkassen tilfredstiller ikke dagens krav som rekkverk, er lavere enn 100 cm, her ca 80 cm. Overflater i betong med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket/blomsterkassen barne/fallsikres og overflater med værslitasjer vedlikeholdes etter behov.

Vedlegg: Tilstandsrapport 20137-2511 1.1215621773908450 (1)

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Lavt rekkverk/blomsterkasse.



Balkong fra stue.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, laminat og vinylbelegg på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fra byggeår, laminat i entre er nyere. Overflater har bruksslitassjer, spesielt i gang/sittesoner og ved ytterdører. Falming/fargeforskjell på overflater, enkelte parkettbord med sprikk/mindre åpning mellom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes og evt utbedres/byttes etter behov.



Falming av parkett, her ved balkongdør.



Sprikk/mindre åpning mellom parkettbord.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitassjer.

VÅTROM

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og deler av vegger, sokkelflis, tapeserte og malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, dudjkabinett. Nisje med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereider. Avtrekk på vegg.

Ett bad/vaskerom basert på alder og avvik med begrenset restverdi og bør vurderes renoveret.

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malt tapet på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser og malt tapet på vegger, malt tak, overflater fra byggeår med bruksslitasje/merker og enkelte plugger i vegger. En del flussing av tapet/bord på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater kan utbedres etter behov.



Flussing av tapet/bord.



Plugger i vegger.

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

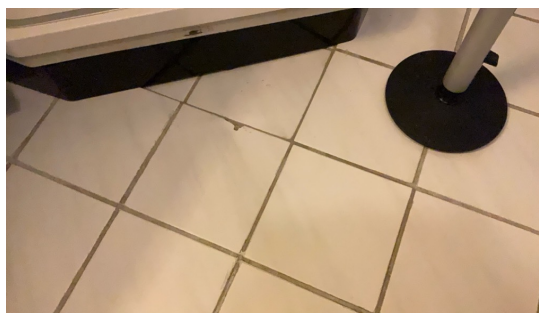
- Det er avvik:

Fliser på gulv med varmekabel fra byggeår, det er motfall på gulvet, laveste punktet er ved dør. Enkelte fliser på gulv har bom/hulom under samt skade i gulvflis ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fliser med skader kan byttes/utbedres.



Skade i gulvflis og bl.a ett område mot dusj med bom/hulrom under.

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv, ukjent membran/fukttetting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk under dusjkabinett.

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult susterne, dudjkabinett. Nisje med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne men dette var ikke krav byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask. Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask.

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk på vegg fra byggeår, er testet og funnet med funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

3 ETG(302) > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt i vegg på bod mot bad/vaskeromsnisje uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETG(302) > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Enkelte overflater/dører

Enkelte fronter/dører med avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter/dører og overflater med avvik/merker. Fuktskade/svelling under fremkant benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med behov kan utbedres eller byttes.



Dør under vask med mindre skade/merke.



Fuktskade/svelling under fremkant benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.

3 ETG(302) > STUE/KJØKKEN

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

3 ETG(302) > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekk/ventilator via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventilator via sentralt avtrekksanlegg i bygget fra byggeår, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

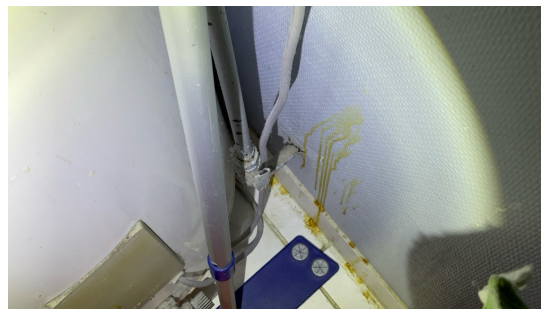
Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

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



Stengekran på vann.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg, motor synes å være i tak i felles gang/utenfor dør til denne seksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider plassert i nisje på vaskeromsdel.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, produsert i 1993.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider fra byggeår.

TO 1 Varmepumpe luft/luft

Varmpumpe luft/luft fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmpumpe innedel.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, el skap i bod.

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

Spørsmål til eier

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

1994 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



El skap.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Eldre brannslukkerapparat.

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

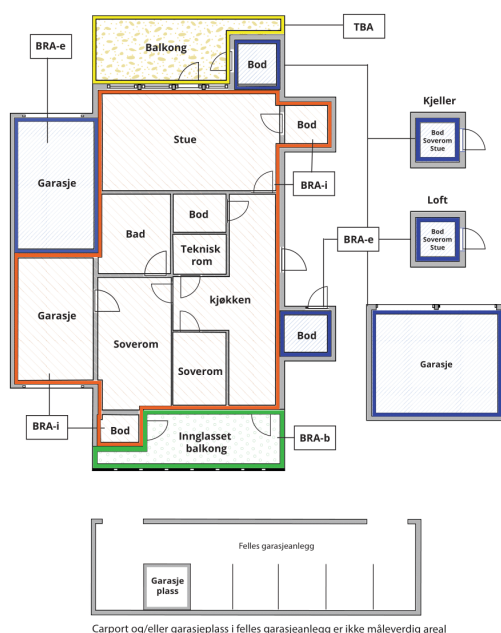
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etg(302)	73			73	17
1 etg		4		4	
SUM	73	4			17
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etg(302)	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken		
1 etg		Bod	

Kommentar

Bod i 1 etg/hovedinngang på ca 4 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.
Balkong fra stue på ca 17 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Vedlegg: Tilstandsrapport 20137-2511 1.1215621773908450 (1)

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Frode Wermundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3381		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lensmannstunet 33 B							
Hjemmelshaver Wermundsen Johanne Marie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Tasta i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Randabergveien til Lensmannstunet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.01.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2511

Befaringsdato: 15.01.2026

Side: 16 av 18

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lensmannstunet 33 B, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3381
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

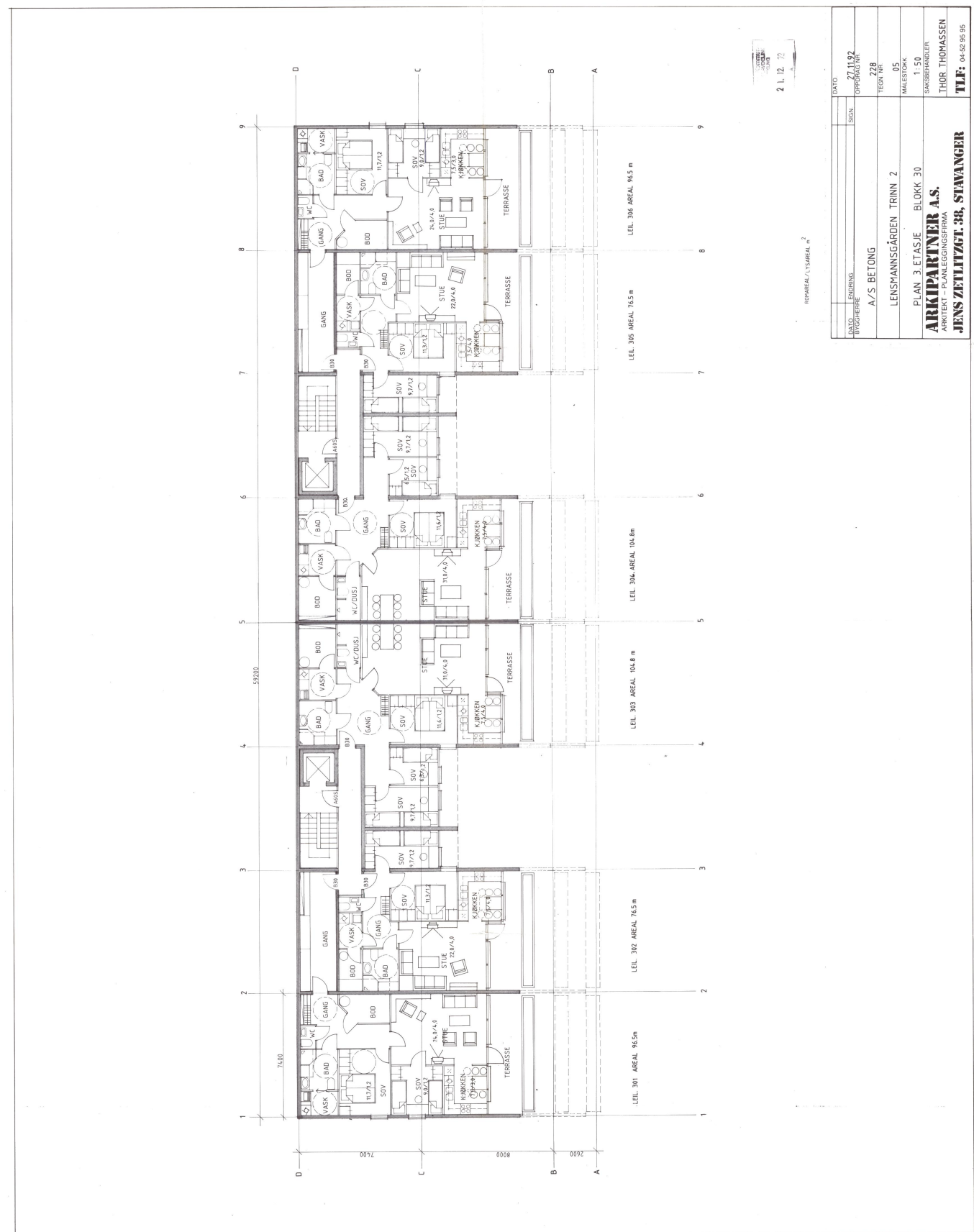
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WX1085>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

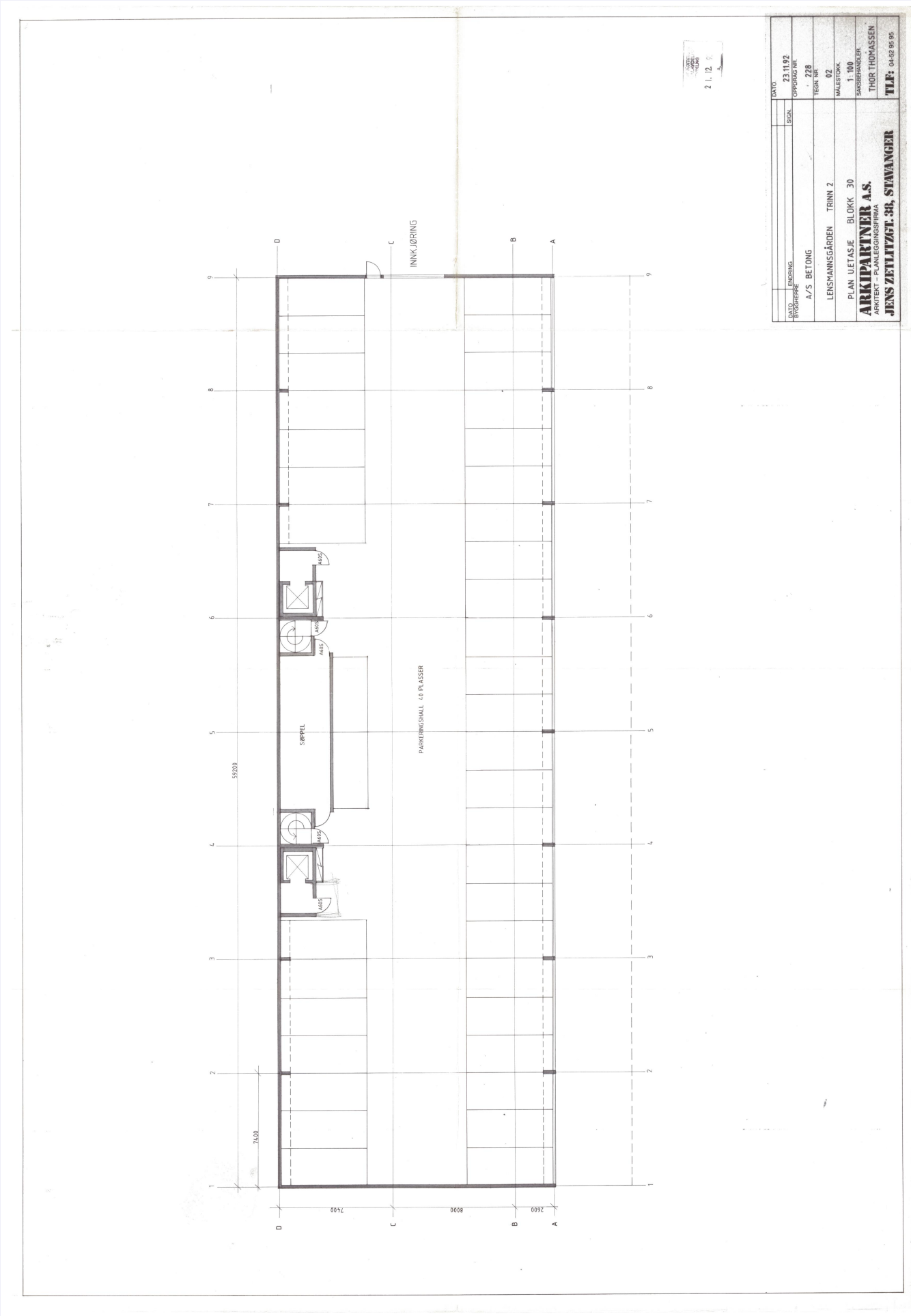


21.12.72

ROPMAREAL / YSAREAL m²

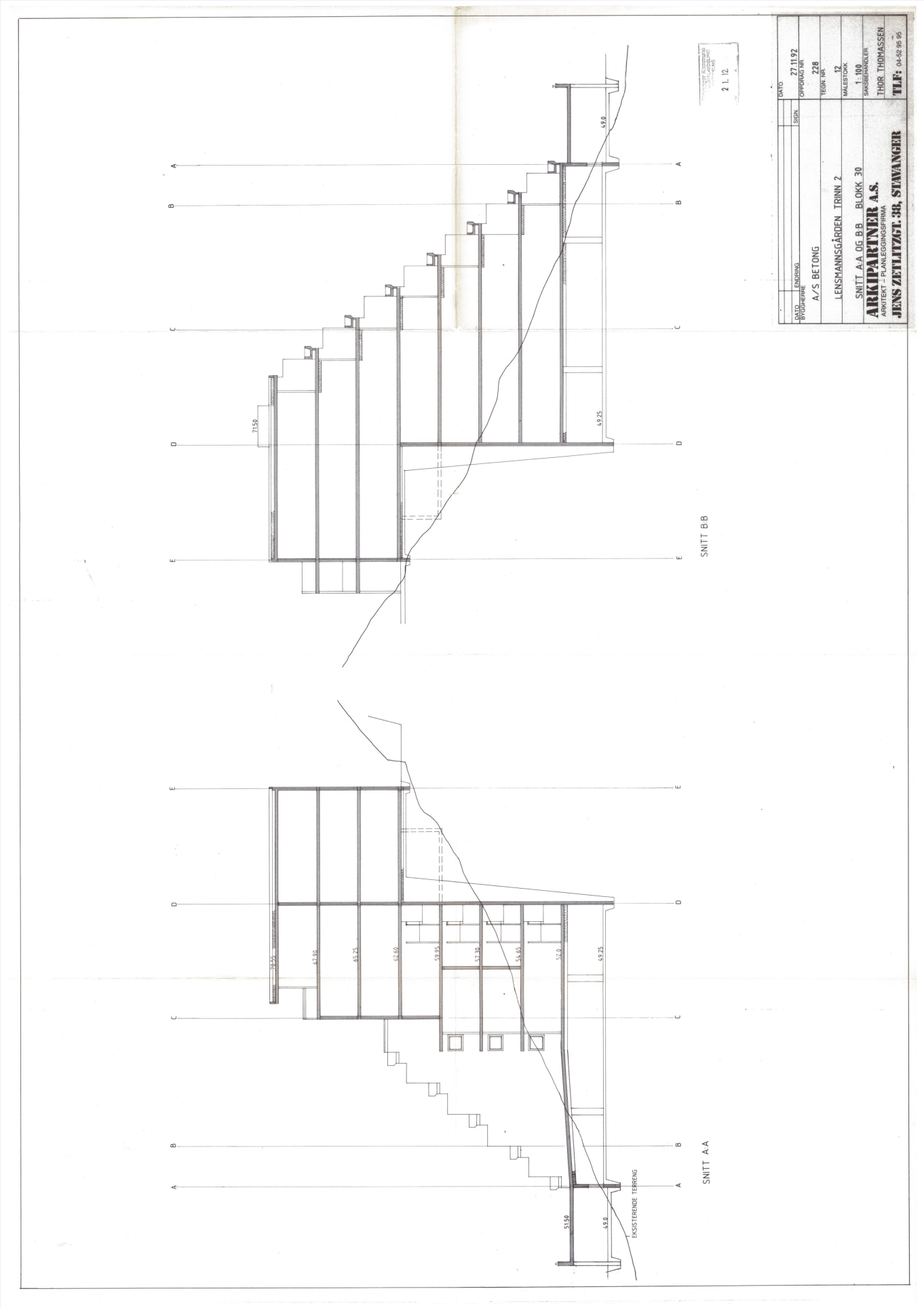
BYGGPROJEKT	LEILIGHET	DATE
A/S BETONG	27.11.92	OPPDRAG NR.
LENSMANNSGÅRDEN TRINN 2	228	TEGN NR.
PLAN 3 ETASJE BLOKK 30	05	MALESTOKK
ARKIPARTNER AS	1:50	SAKSBEHANDLER
ARKITEKT - PLANLEGGINGSFIRMA	THOR THOMASSEN	TLF: 04-52 95 95
JENS ZETTLITZT. 39, STAVANGER		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

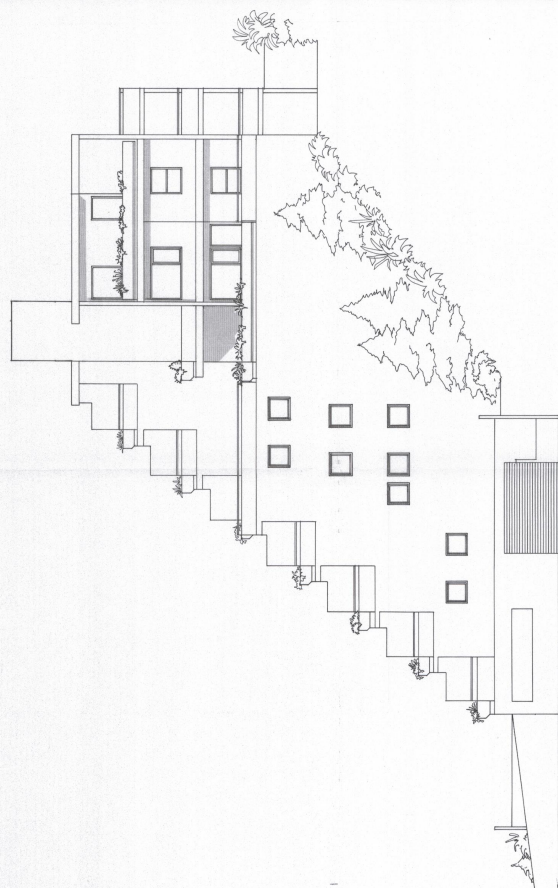


DATO	23.11.92	DRYTO
BYGGHIER	OPPDRAKT	BYGN
A/S BETONG	228	
LENSMANNSGÅRDEN TRINN 2	02	
PLAN UETASJE BLOKK 30	1:100	
ARKIPARTNER A.S.	SAKSBEHANDLER	
ARKITEKT - PLANLEGGINGSFIRMA	THOR THOMASSEN	
JENS ZETTELZT. 38, STAVANGER	TIF: 04-52 95 95	

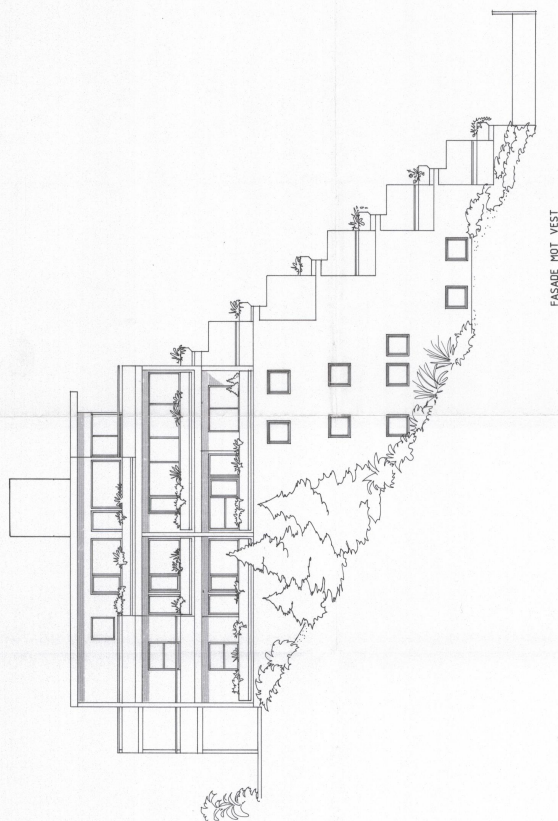
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

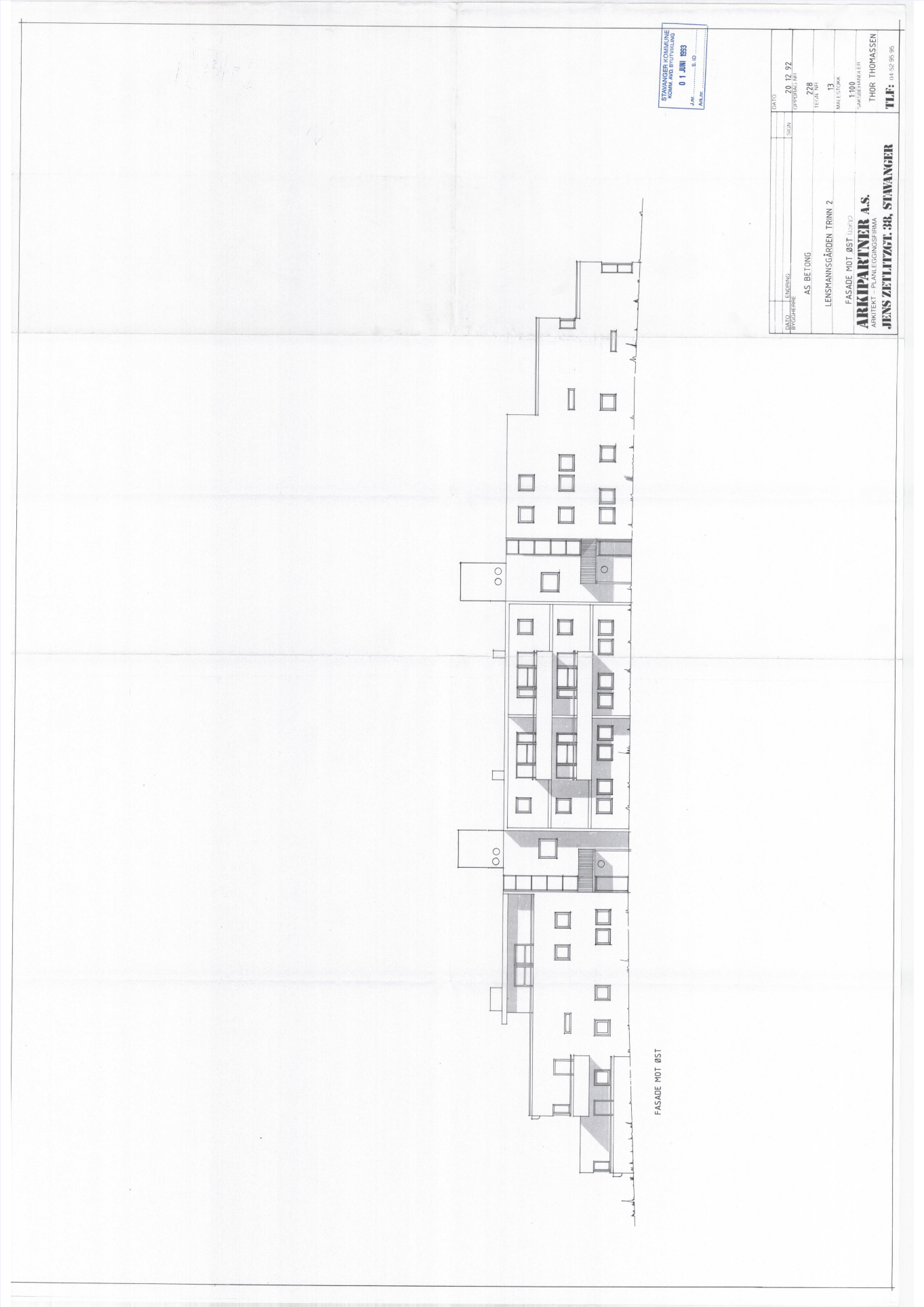
[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE
Kommunestyret
01 JUNI 1993
Ark.no

PROJEKT	STAVANGER KOMMUNE
BYGGETID	27.1.92
BYGGETID	OPPRYKKE
BYGGETID	228
BYGGETID	10
BYGGETID	MALESTOKK
BYGGETID	1.100
BYGGETID	SARVEMANDEL
BYGGETID	THOR THOMSEN
BYGGETID	JENS ZETLITZGT. 38, STAVANGER
BYGGETID	Tlf: 04 52 95 95



Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 04 50 70 90
Fax.: 04 50 70 26

A/S Betong
Våsgt. 41
4300 Sandnes

Stavanger, 25.05.94
Ref.: JMA
Ark.: 511
S.id:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr 28 Bnr 3381 Lensmannstunet 33A-B

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr.28, Bnr.19, gate 3413, tilhørende A/S Betong og utført etter bygningsrådets vedtak av 27.04.93, sak 3430 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Ventilasjonsanlegg i garasjen.
 - Vent. anlegget må anmeldes
 - Innreguleringsrapport må fremlegges
 - Vent.anlegget mangler avtrekk ved golv
 - Det må dokumenteres at støy fra vent. anlegget ikke overstiger 40 dB(A) på naboenes uteareal.
2. Feierattest må fremlegges.
3. Alle brannklassifiserte dører A60 i kjelleretasjen - garasje mm. må innpusses. eller dyttes med steinull og fuges med brannklassifisert fugemasse.
4. Ventilasjonsanlegget for boligene må anmeldes til byggesakssjefen i Stavanger.
5. Heisesjakten går gjennom flere brannceller. Kravet om brannklassifiserte dører i heisesjakten må derfor etterkommes.
6. Grunnmursplast må renskjæres og påmonteres beslag på toppen.
7. Atkomst til heisemaskinrom.
 - Det monteres utfallsstige fra ballkong utenfor besøksrom til taket. Stigen plasseres slik at veggen kan benyttes som sikring i stedet for bøyle.
 - Vedlikeholdspersonell for heis må skaffes atkomst via besøksrom.
 - Det må monteres trapp fra taket til heisemaskinrom.
8. Rekkverk på trapper må festes bedre slik at rekkverket blir mer stabilt.

bi024arg.utg

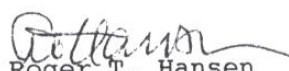
Vedlegg: Kommunalinformasjon

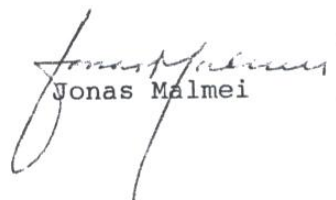
9. Røkvarslere må monteres i alle boenheter.
10. Brannslukningsapparater eller brannslange må monteres i alle boenheter.
11. Det må monteres forskriftsmessig barnesikring på alle vinduer. Åpning i luftestilling er for stor (over 100 mm.) på enkelte vinduer.
12. Ursparinger for el.kabler, rør og ventilasjonskanaler i brannklassifiserte konstruksjoner må tettes i brannklass A60 med BE-godkjente materialer og utførelse. Dokumentasjon må fremlegges. Særlig i kjeller er der endel utsp.
13. Brannklassifiserte dører i rømningstrapp fra garasjen må ferdigstilles.
14. Vinduer som kan forveksles med dører skal merkes.
15. Det må monteres gjerde på nedsiden av atkomstvei til lekeklassen mellom de to blokkene.
16. Atkomstvei til boligene skal ha stigningsforhold som er tilpasset rullestolbrukere.
17. Utendørsanlegget må ferdigstilles innen 15.06.94. høydeforskjeller som kanføre til personskader må avplaneres omgående.

Igangsatt: 17.08.93

Byggemelding mottatt: 27.09.93

Påpekte mangler må være utført innen: Punkter som angår personsikkerhet må utføres omgående, øvrige punkter innen 15.06.94


Roger T. Hansen
Byggesakssjef


Jonas Malmel

Kopi til: Brannsjefen
Arkipartner

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Dato fra-til: -

Balanse

Regnskapsår: 2025

for

Periode: 01 - 01

SAMEIET LENSMANNSGÅRDEN VEST

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode		Budsjett	Hittil		Budsjett
		Regnskap i år	Regnskap i fjor		Regnskap i år	Regnskap i fjor	
EIENDELER							
1350	Andel Rekneskapslaget	1 000,00	1 000,00		1 000,00	1 000,00	
1500	Kundefordringer	14 469,00	12 068,00		14 469,00	12 068,00	
1900	Kontanter	178,00	178,00		178,00	178,00	
1920	Bank Drift	225 365,65	297 432,89		225 365,65	297 432,89	
1925	Bankinnskudd Høyrente 3201.40.22553	1 190,19	1 151,19		1 190,19	1 151,19	
1926	Plasseringskonto 3207.41.68387	569 976,00	260 563,00		569 976,00	260 563,00	
1930	Utleiekonto 3207.40.88634	12 145,25	600,00		12 145,25	600,00	
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	28 596,00	33 185,00		28 596,00	33 185,00	
	Eiendeler	852 920,09	606 178,08	0	852 920,09	606 178,08	0
EGENKAPITAL OG GJELD							
2050	Opptjent egenkapital	451 962,32 cr	451 962,32 cr		451 962,32 cr	451 962,32 cr	
	Udisponert resultat (Ikke bokført)	289 774,93 cr	0,00		289 774,93 cr	0,00	
2400	Leverandørgjeld	70 082,00 cr	107 623,52 cr		70 082,00 cr	107 623,52 cr	
2600	Forskuddstrekk	28 596,00 cr	33 185,00 cr		28 596,00 cr	33 185,00 cr	
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	12 504,84 cr	13 407,24 cr		12 504,84 cr	13 407,24 cr	
2930	Skyldig lønn	0,00	0,00		0,00	0,00	
	Egenkapital og gjeld	852 920,09 cr	606 178,08 cr	0	852 920,09 cr	606 178,08 cr	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Dato fra-til: -		Resultatregnskap					
Regnskapsår 2025		for					
Periode 01 - 01		SAMEIET LENSMANNSGÅRDEN VEST				Side:	1
Nr.	Kontonavn	Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Budsjett
Salgs- og driftsinntekt							
3100	Salgsinnt. handelsvarer, innenl. avg.fri	1 687 583,00 cr	1 650 528,00 cr		1 687 583,00 cr	1 650 528,00 cr	
3210	Inntekt brannvarsling.	109 668,00 cr	100 529,00 cr		109 668,00 cr	100 529,00 cr	
3600	Leieinntekt fellesrom	11 544,27 cr	750,00 cr		11 544,27 cr	750,00 cr	
3620	Andre inntekter	10 500,00 cr	500,00 cr		10 500,00 cr	500,00 cr	
3650	Vedl.hold felles park.anlegg		7 418,00 cr			7 418,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	1 819 295,27 cr	1 759 725,00 cr	0	1 819 295,27 cr	1 759 725,00 cr	0
Varekostnad.							
4340	Innkj. av varer for videresalg, avg.fri		0,00			0,00	
	Varekostnad.	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
Lønnskostnad							
5000	Lønn til ansatte	107 000,00	100 000,00		107 000,00	100 000,00	
5330	Styrehonorar	34 600,00	40 000,00		34 600,00	40 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	19 965,60	19 740,00		19 965,60	19 740,00	
5920	Yrkesskadeforsikring	1 165,00	1 093,00		1 165,00	1 093,00	
	Lønnskostnad	162 730,60	160 833,00	0	162 730,60	160 833,00	0
Driftskostn. og av- og nedskrivninger							
6200	Elektrisitet	105 456,32	89 284,87		105 456,32	89 284,87	
6290	Refusjon elbil-lading	21 536,66 cr	14 548,41 cr		21 536,66 cr	14 548,41 cr	
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	156 759,66	143 971,45		156 759,66	143 971,45	
6325	Eiendomsskatt L.G33		60 263,11			60 263,11	
6326	Eiendomsskatt L.G 31-33		3 790,20			3 790,20	
6340	tv, bredbånd	178 914,73	174 415,87		178 914,73	174 415,87	
6350	Brannvarsling	124 184,00	112 078,25		124 184,00	112 078,25	
6390	vaktmestertjeneste Randaberg Hageservice	172 133,00	180 262,00		172 133,00	180 262,00	
6391	Drifts og vedlikholdsutgifter	203 411,19	480 578,49		203 411,19	480 578,49	
6420	Heis, Schindler	150 033,94	115 727,05		150 033,94	115 727,05	
6510	Håndverktøy		1 122,00			1 122,00	
6540	Inventar	2 000,00			2 000,00		
6550	Diverse driftsutgifter, vaktmestertjenes	5 072,94	1 180,00		5 072,94	1 180,00	
6553	Programvare årlig vedl.hold	2 976,25	5 990,00		2 976,25	5 990,00	
6560	Rekvisita	11 798,06	10 655,00		11 798,06	10 655,00	
6701	Revisjonshonorar	11 250,00	21 250,00		11 250,00	21 250,00	
6705	Regnskapshonorar	90 978,14	68 912,54		90 978,14	68 912,54	
6800	Kontorrekvisita	1 187,00	934,90		1 187,00	934,90	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	1 194 618,57	1 455 867,32	0	1 194 618,57	1 455 867,32	0
Annen driftskostnad							
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 200,00	3 100,00		3 200,00	3 100,00	
7420	Gave, fradragsberettiget		1 100,00			1 100,00	
7500	Forsikringspremie	182 312,00	150 875,00		182 312,00	150 875,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming	55,67	0,69		55,67	0,69	
7770	Bank- og kortgebyr	6 954,45	7 307,90		6 954,45	7 307,90	
UKS		SAMEIET LENSMANNSGÅRDEN VEST (725)				28.01.26 12:48	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Dato fra-til: -		Resultatregnskap				
Regnskapsår 2025		for				
Periode 01 - 01		SAMEIET LENSMANNSGÅRDEN VEST				
					Side: 2	
Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil	
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Budsjett
7790	Annen kostnad	5 314,90	6 602,82		5 314,90	6 602,82
	Annen driftskostnad	197 837,02	168 986,41	0	197 837,02	168 986,41
	Driftskostnader	1 555 186,19	1 785 686,73	0	1 555 186,19	1 785 686,73
8051	Renteinntekt bankinnskudd	9 452,00 cr	8 926,00 cr		9 452,00 cr	8 926,00 cr
8075	Utbytte fra samvirkeforetak	16 397,00 cr	16 202,00 cr		16 397,00 cr	16 202,00 cr
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	183,15	924,73		183,15	924,73
	Årsresultat	289 774,93 cr	1 758,46	0	289 774,93 cr	1 758,46
8800	Årsresultat		1 758,46 cr			1 758,46 cr

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsberetning 2025 Sameiet Lensmannsgården Vest.

Styret:

Styreleder Roar Norås

Styremedlem Anne Røsbak (sekretær)

Styremedlem Brit Turid Motland

Styremedlem Lars Sigve Prestnes (kasserer/TU)

Styremedlem Bitten Norgren

Varamedlem Dagfinn Mølstre (TU)

Varamedlem Kjell Espeset

Alle styremøtene er referert fra, og referatene er lagt i styrets protokoll. Denne er tilgjengelig for sameierne på fellesrommet i 7. etg. i A inngangen.

For å holde sameierne informert er referatene fra styremøtene sendt ut på e-post, og noen sameiere får fortsatt referat på papir.

Oppmøte på styremøtene har vært varierende, men sakene er likevel behandlet på en ansvarlig måte.

Rennesøy regnskapslag har som tidligere år vært regnskapsfører for sameiet.

Andre tillitsvalgte:

Valgkomite:

Revisor: Revisjon Ryfylke A/S.

Økonomi:

Årsresultat 2025 ga et overskudd på kr. Årsaken til overskuddet er at det ikke ble utført så omfattende vedlikehold i 2025. Overskuddet legges på bunnlinjen og avsettes til senere vedlikeholdsoppgaver som maling og større vedlikehold.

Sameiet har pr. 31.12.2025 en egenkapital på

Styret vil på årsmøtet 2025 presentere en oppdatert vedlikeholdsplan for årene 2026-2030, og et langtidsbudsjett for vedlikehold i samme periode. Denne skal som kjent rulleres hvert år.

Kasserer har aktivt fulgt opp husleierestanser sammen med regnskapslaget, **ved årsskiftet er det ingen husleierestanse.**

Status for Sameiets bygningsmasse.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret sitt teknisk utvalg (TU) har søkelys på byggets tilstand. Utvalget oppdaterte høsten 2025 statusrapporten. Oppdateringen skjedde ved at hver sameier selv rapporterte fra sin leilighet, TU vurderte så de rapporterte behovene og hvilke tiltak som skal prioriteres.

Hovedinntrykket er fortsatt bra, men bygget nærmer seg 30 år, og vi må regne med økte vedlikeholdskostnader i tiden som kommer, vi bruker årlig ca 25% av budsjettet på dette. Bygget er fullverdiforsikret for kr. 245 000 000,- så når vi bruker ca 500 000,- pr år eller litt over 0,2 % av byggets verdi, er nok dette ikke for mye. En norm er kr 25 000 til 50 000 pr leilighet pr år. Så hvis vi regner en snill norm på 30 000,- pr leilighet skulle vi brukt ca det dobbelte. Felleskostnadene bør ses i dette lys.

Av vedlikeholdsoppdrag som ble gjennomført i 2025 vil vi nevne:

- Det er skiftet flere dører og vinduer i trå med statusrapporten. Det tekniske utvalget og vaktmester følger opp dette, og Sagen utfører tømmerarbeidet. Ved årsskiftet står flere i bestilling.
- Det har vært utført vedlikeholdsarbeid på heisene både i A og B inngangen.
- Vi har hatt heiskontrollen på besøk. Noen få små avvik, som er fjernet.
- Vi har for første gang i byggets historie renset ventilasjonssystemet. Flere feil ble avdekket og det rapporteres at avtrekket fra viftene er økt.
- Vi har hatt en skade i 2025, vannlekkasje på toalettet til fellesrommet i 7. etg i A-inngangen. Dette ble en forsikringssak.
-

Vaktmester og rengjøringstjenester.

Fra 2021 har Arild Rasmussen utført dette vaktmesterarbeidet til styrets tilfredshet, han avslutter sitt virke fra 31.12.25. Flotte Randaberg har hatt ansvar for renhold, vedlikehold av ute områder, utsetting av bosskonteinere, brøyting og er midlertidig engasjert til vaktmestertjenester inntil endelig løsning inngås.

Dugnad.

Uteområdene var i god stand, og vaktmester har fulgt opp på en god måte. Vi hadde en svært vellykket dugnad på våren med stor deltagelse og kjempegod servering!

HMS – Helse, miljø og sikkerhet.

Arrangement.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

På tross av et vellykket julearrangement i 2023 fikk vi ikke dette til i 2024, men i 2025 hadde vi et svært hyggelig og vellykket arrangement. God stemning med innlagt feiring av sameiets første 100 år!

Sameiets første felles middag, med over 20 deltagere, fikk servert fårrikål! Både fårrikålen og tiltaket ble hilst velkommen, og vil bli gjentatt tidlig i 2026.

Styret har besluttet å kjøpe 2 hjertestartere som skal plasseres strategisk på bygget.

Oppsummering av året 2025.

Styret vil kontinuerlig ha fokus på kostnadsreducerende tiltak som kan settes i verk. Eksempel på dette kan videre nå være installasjon av solcellepanel på taket av bygget, for å produsere og evt selge egen strøm. Et annet er stadige tiltak som kan redusere forsikringspremien.

Av saker styret arbeider med er:

- Solceller på taket av sameiet
- Nedgravd bosscontainere
- Heisene begynner å bli gamle og en utskifting eller renovering må vurderes og det må regnes med at dette er svært dyrt.
- Skifte av taktekket, dette kommer i et 3-5 års perspektiv.

Vi har fått en tilfredsstillende finansiell situasjon takket være vedtaket om å oppjustere felleskostnadene med konsumprisindeksen hvert år. Dette vedtaket fra årsmøte for 2020 og gjennomført fra 2022, har gitt oss muligheter for å gjennomføre dyre vedlikeholdsoppgaver innenfor budsjett.

Styret har senhøstes 2025 utlyst anbud på alt fra at enkelte deler av driften settes ut til at vi blir totaladministrert av eksterne. Årsmøtet 2025 vil bli invitert til å ta stilling til omfanget av dette.

For styret

R.Norås

Styreleder

Sameiet Lensmannsgården Vest

Vedtekter for Sameiet Lensmannsgården Vest,

m/godkjente endringer på årsmøte 7.3.2023

Innhold

§ 1. Formål med og deltagelse i Sameiet.	2
§ 2. Sameiermøtets Funksjon og Oppgaver	2
§ 3. Sameiermøtets Myndighet og Vedtak	3
§ 4. Valg og Sammensetning av Styre	4
§ 5. Styrets Oppgaver og Plikter.....	5
§ 6. Forsikringer	7
§ 7. Innbetaling av fellesutgifter og panterett i eierseksjonen	7
§ 8. Råderett og Informasjons plikt	8
§ 9 Sameiers plikter for bruk og vedlikehold	8
§ 10 Vedlikehold av bygning, utvendige og innvendige felles arealer og teknisk anlegg	9
§11 Mislighold	9
§12 Ansvar for sameiets forpliktelser, gjeld ende lov og tinglysing	10
§13 Godkjennelse av vedtektene	10

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

1

§ 1. Formål med og deltagelse i Sameiet

Sameiets navn er «Lensmannsgården Vest», Lensmannstunet 33b 4027 Stavanger, og består av 37 særskilte betegnede eierseksjoner, boder og garasjeeksjon i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Videre eies sammen felles utearealer til innkjøring, parkering og grøntområde. Dette eies delvis sammen med «Lensmannsgården Øst» i henhold til tinglyste dokumenter.

Alle seksjonseiere er forpliktet til medlemskap i sameiet og til å godta de vedtak som fattes av sameiets besluttende organer som er «Styret» og «Sameiermøter».

Sameiets formål er å forvalte og å bestyre sameiets eiendom med fellesarealer i samsvar med disse vedtekter.

§ 2. Sameiermøtets Funksjon og Oppgaver

Sameiermøtet er sameiets høyeste organ og hver sameier for en seksjon har en stemme. Er det mer enn en eier til en seksjon, må disse i fellesskap utpeke en til å opptre på seksjonens vegne i sameiermøtet.

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

Personer som leier lokaler i sameiets bygninger har rett til å møte på sameiermøtet med uttale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

Det årlige ordinære sameiermøtet, «Årsmøtet», skal behandle og godkjenne:

- A. Konstituering
- B. Årsberetning
- C. Årsregnskap

2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

D. Budsjett

E. Valg

F. Godtgjørelse til styre og revisor

G. Andre saker som er beskrevet/nevnt i innkallingen

Følgende tidsplan gjelder:

- A. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned hvert år.
- B. Varsel om Årsmøtet sendes ut av styret senest 28 dager før møtet
- C. Saker som ønskes behandlet på Årsmøtet sendes skriftlig til styret senest 21 dager før angitt Årsmøte dato. Se krav til forslag under.
- D. Styret innkaller skriftlig til Årsmøtet senest 14 dager før møtet skal avholdes. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap

Forslag om endringer i sameiets vedtekter (dette dokument) må være beskrevet i møteinnkallingen.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene står likt, avgjøres saken ved lederens doble stemme.

Årsmøtet ledes av styrets leder. I dennes fravær velger sameiermøtet en møteleder. Det skal føres protokoll over sameiermøtets behandling av de enkelte saker. Protokollen undertegnes av møteleder og 1 av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilken sak som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

§3. Sameiermøtets Myndighet og Vedtak

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer på møte, bortsett fra i de tilfeller hvor Lov om Eierseksjoner bestemmer noe annet som oppsummert her under.

For følgende vedtak kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- A. Nyanskaffelser ikke medtatt i godkjent budsjett som overstiger en verdi av 1 G (selv om totale kostnader holdes innenfor budsjett)
- B. Overskridelser av løpende godkjent budsjett som overstiger 1G
- C. Endringer i bruk av fellesarealer (langtids disponering) D. Endringer i disse vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møte. Unntak gjelder for sak B, C og E i innkallingen til Årsmøte om disse ikke er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan således med alminnelig flertall blant annet treffe beslutninger som vedrører vedlikehold, rydding og rengjøring av felles arealer, samt opparbeidelse, beplantning og stell av utearealer såfremt slike vedtak er innenfor budsjett i henhold til B) over.

I hovedsak skal dette skje på Årsmøtet hvor neste års budsjett behandles og godkjennes. Det kan medføre plikt til å utføre dugnads arbeid alternativt betale ekstra for slike tiltak som godkjennes på Årsmøtet og/eller i Styret.

Fellesutgifter skal generelt deles på sameierne i henhold til størrelsen av sameierbrøken, men for særlige fellesutgifter som til Get (TV/Internet) kan Sameiermøte bestemme en annen fordeling blant sameierne.

I utgangspunktet har hver eierseksjon lik rett til bruk av fellesarealer. Sameiermøte og Styre kan regulere retten til bruk av fellesarealer spesielt i forbindelse med midlertidige disposisjoner på grunn av vedlikehold og ombyggingsarbeider. Sistnevnte forhold krever ikke kvalifisert flertall.

§ 4. Valg og Sammensetning av Styre

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne med alminnelig flertall.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

I god tid før Årsmøtet skal Valgkomiteen sondere og utarbeide et forslag til sameiere som kan gå inn i stillinger som er på valg til styret dette året. Valgkomiteen eller en valgt representant fra denne skal legge forslaget fram for styrets leder før innkallelsen til Årsmøte skal sendes ut. Om det er enighet om innstillingen, skal forslaget tas med i innkallelsen. Hvis ikke kan forslagene tas opp direkte på møte.

Styret skal ha en leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Lederen for styret skal velges særskilt av «Årsmøtet» og først av valgene når ny leder skal velges.

All medlemmene velges for 2 år av gangen på rotasjon og kan gjenvelges.

Hvis stemmene står likt har lederens dobbeltstemme. Styret har vedtaksrett når minst 2 av de ordinære styremedlemmene og et varamedlem er til stede.

§ 5. Styrets Oppgaver og Plikter

Styret skal stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak fattet på sameiermøtene/Årsmøtet.

Styret skal legge fram Årsberetning og revidert Regnskap for foregående år og utarbeide forslag til Budsjett for kommende år til Årsmøtet. I dette ligger også forslag til oppdatert Driftsplan for kommende år og en Vedlikeholdsplan for de neste 5 årene.

Driftsplanen skal omfatte all normal drift av sameiets fellesanliggender som bl.a. avfallshåndtering, rengjøring av innvendige arealer, heis og ventilasjonsanlegg, felles antenne og internett mottak, belysning og brannsikring av felles arealer, vanntilførsel og felles avløp, vedlikehold av utearealer etc.

Vedlikehold av bygninger og større arbeider skal planlegges med lengre horisont og samordnes i en Vedlikeholdsplan for Sameiet.

For å sikre en forsvarlig drift som gir en forutsigbar husleie skal styret basert på Vedlikeholdsplanen sikre at sameiet har et forsvarlig reservefond på egen konto for større fremtidige utgifter som utvendige maler arbeider. Størrelsen skal være minst 2G om ikke et sameiermøte med kvalifisert flertall bestemmer annerledes. Fondet skal også være en reserve ved uforutsette utgifter.

Styret skal løpende påse at inntekter og utgifter er som planlagt og at valgte regnskapsfirma krever inn husleie og andre inntekter i henhold til Årsmøtet og Styrets vedtak. Dette omfatter også jevnlig kontroll med sameiets forskjellige bankkontoer.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

Styret står ansvarlig for at alle sameiets utgifter som knytter seg til de deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett blir betalt rett tidig. Dette gjelder utgifter til drift, renhold, vedlikehold, bestyrelse, reparasjoner, forsikringer etc.

Styrets representant (styreleder eller kasserer normalt) godkjenner og konterer regninger før de går til regnskapsfirma for registrering og utbetaling. All utbetaling fra sameiet skal skje gjennom regnskapsfirma.

Styret skal sørge for at regnskap føres av 3.parts sertifisert regnskapsfirma og revideres av en autorisert revisor.

Styret har ansvaret for å inngå avtaler om eksterne innkjøp av varer og tjenester i henhold til budsjett og rammer angitt i § 3. Ved store innkjøp kan det være behov for Styret å be om godkjenning gjennom et Ekstraordinært Sameier møte i henhold til samme § 3.

Signatur av styrets leder og en styre representant forplikter sameiet i formelle avtaler.

På samme måte kan Styret ansette, gi instruks, fastsette lønn, forsikre, føre tilsyn og avskjedige personer for å utføre tjenester for sameiet hvor dette er besluttet på Årsmøtet eller hvor Styret finner det mest hensiktsmessig for sameiet innenfor gjeldende budsjett. Det oppfordres til engasjement og deltagelse av sameiets beboere i felles oppgaver utover normalt dugnadsarbeid.

Styret skal kalle inn til, planlegge å koordinere felles dugnadsarbeid for sameierne to ganger i året. Dette skal skje vår og høst og omfatte i hovedsak felles ute og inne arealer.

Styret er ansvarlig for å utarbeide og eventuelt å oppdatere årlig følgende planer, instruks og regler.

- A. Langtids plan for vedlikehold
- B. Ordensregler for garasje
- C. Ordensregler for utearealer ekskl. grøntarealer.
- D. Ordensregler for 7.etasje og for utleie rom i A og B inngang
- E. Arbeidsinstruks for egne ansatte
- F. Generelle vedlikeholds regler for egen boligenhet
- G. Informere om avfalls tømme plan
- H. Instruks om krav til farger, grill, markiser og inn-glassing på terrasser/altaner

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

Endringer i disse dokumentene skal det informeres om på Årsmøtet som et minimum. Større endringer skal legges fram for Årsmøtet for avstemming basert på alminnelig flertalls. Sistnevnte krever at det er medtatt på sakslisten for
Å r s m ø t e t .

Styret skal føre tilsyn med og som angitt senere godkjenne løsninger og utførelse av større utvendige endrings- og ombyggingsarbeider på terrassene hos den enkelte sameier. Når det gjelder innvendige arbeider etc. henvises til § 8.

Styret skal holde jevnlige møter i løpet av året, normalt en gang per måned og det skal føres protokoll som distribueres til all styremedlemmer og varamedlemmer fortløpende.

Styret skal holde sameierne oppdatert i løpet av året etter behov med oppslag i inngangspartiene og/eller ved info på felles arrangementer. Denne informasjonen skal også omfatte økonomisk status.

Styret skal vurdere å ta initiativ til felles arrangement på eiendommen som kan bedre bomiljøet og være et positivt bidrag til fellesskapet som julegrøten, sommerfesten etc.

§6. Forsikringer

Styret inngår avtale om felles forsikringer på sameiets vegne. Det tegnes en fullverdig-huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal- i den grad det er mulig å få slik dekning i norsk selskap- også omfatte rettslig erstatningsansvar, bruddskader på glass, ryddingsutgifter, prisstigning inntil 20 % i 24 måneder etter skadedag og påbud fra offentlig myndighet.

Styret tegner ansvarsforsikring for det ansvar den enkelte eier/leier kan komme i overfor de øvrige eiere/leiere eller sameiet som sådan. Dette gjelder også person forsikring for den enkelte ved dugnadsarbeid for sameiet.

For ansatte i sameiet må styre tegne egen ansvars- og sykeforsikring.

§ 7. Innbetaling av fellesutgifter og panterett i eierseksjonen

Hver sameier er ansvarlig for å betale rettidig sin husleie hvert kvartal inklusive eventuelle ekstra kostnader bestemt av et lovgyldig Sameier møte.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

Faktura sendes ut med en måneds varsel. Ved eventuell for sen betaling belastes i tillegg for administrative utgifter og renter fra regnskapsbyrået.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett for et beløp inntil NOK 1G, - i den enkeltes bruksenhet med tilhørende fellesarealer. Pantet skal ha prioritet etter eventuelle lån fra bank eller andre kreditt institusjoner som den enkelte eier har tinglyst på eiendommen, uten opptrinnsrett.

§8. Råderett og Informasjonsplikt

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin eierseksjon med tilhørende fellesarealer.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ref. også § 10.

Erververe og avhendelse av seksjon og leietaker av bruksenhet må melde endringer til styret for registrering. Dette skal skje så snart som praktisk mulig.

Sameier er også pliktig å melde større innvendige vedlikehold og bygningsmessige endrings arbeider inklusive tekniske installasjoner. Alle ombyggingsarbeider ute på terrasser etc. skal meldes til og godkjennes av styret. Ref. også § 10.

§ 9 Sameiers plikter for bruk og vedlikehold

Eiere plikter å holde sin seksjons leieareal med tilbehør, altan/terrasse, bod og garasjeplass i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre eiere/leiere av eiendommen.

Eiere/leiere er erstatningsansvarlige for skade eller ulempe som deres manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake andre.

Alt innvendig vedlikehold i boenhetene av bygningsmessig og tekniske anlegg er eiers ansvar frem til indre vegg/tak flate og til og med vannlås i gulv.

Innglassede terrassearealer regnes som indre flate.

Eier er ansvarlig for at boenheten er i forskriftsmessig stand og styret vil sørge for årlig inspeksjon for å etterse dette. Eventuell utbedring av forhold må gjøres innen rimelig tid av eier.

I forbindelse med flytting og andre innvendige arbeider er eierne pliktig å

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

begrense sjenansen til andre og å sørge for at fellesarealene ryddes/vaskes daglig inntil aktiviteten er ferdig.

Sameierne har ansvar for å ta forsvarlig vare på sine nøkler og må betale eventuelle erstatningsnøkler. Disse anvises av styret hos autorisert forhandler.

Lading av hybride og rene elbiler skal skje via godkjent lader, kjøpt og montert etter styrets anvisning. Laderen skal tilkobles sameiets felles strømkrets for omfordelende lading. Styret vil, etter råd fra strømleverandør, fastsette pris pr kwh, og avregne betaling pr bruker, ut fra bruk.

*Endret årsmøte 2022

Dyr kan holdes i leiligheten såfremt disse ikke er til sjenanse for andre eiere når det gjelder lyd, lukt og renhold spesielt. Eventuelle forhold tas opp og avgjøres av styret.

Det er forbudt å mate fugler etc. på terrassene og altaner.

§ 10 Vedlikehold av bygningen, utvendige og innvendige felles arealer og teknisk anlegg

Alt utvendig vedlikehold av bygningen, tekniske anlegg og innvendige/utvendige felles arealer er et felles ansvar for sameiet og som styret har ansvaret for. Det engasjerer egne ansatte, spesialister, håndverkere, leverandører etc. etter behov og foreliggende budsjetter.

Her gjelder spesielt at alt utvendig maling av tre fasader, dører, vinduer og lister som trenger jevnlig vedlikehold gjøres og betales under sameiets tilsyn. Eiere kan utføre dette arbeidet selv etter avtale med styret mot honorar.

Innvendige betong overflater på terrasser/altaner skal vedlikeholdes av seksjons eiere.

For øvrig skal «Instruks om krav til farger, grill, markiser og inn-glassing på terrasser/altaner» følges som angitt i § 5 vedtatt av sameiet. Dersom en ønsker ytre eller større endringer som har betydning for de andre sameierne skal styre informeres før eventuell melding til bygningsmyndighetene. Slike saker legges frem på et sameier møte for endelig avgjørelse.

§11 Mislighold

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Lensmannsgården Vest

Styret kan pålegge en sameier å selge seksjonen dersom sameier til tross for advarsler misligholder sine forpliktelser.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlige mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter «Eierseksjonsloven» § 16, A. Det skal i advarselen også gis opplysning om at seksjonen kan selges på tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet etter en frist på 6 måned fra pålegget/vedtaket ble mottatt.

§12 Ansvar for sameiets forpliktelser, gjeldende lov og tinglysing

Den enkelte sameier hefter proratarisk i forhold til størrelsen av sin sameieandel i sameiets forpliktelser.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager før påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve den enkelte sameier direkte i henhold til sameierbrøk.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983 nr. 7 og sist oppdatert som LOV-1997-05-23-31

Disse vedtektene vil bli tinglyst på eiendommen gnr.00028, bnr. 3381

§13 Godkjenning av vedtektene

Undertegnede vedtar disse vedtekter som bindende for oss i henhold til Sameiermøte den 26.4.2022 på Tasta.

Stavanger den 15. august 2022

Roar Norås
Styreleder

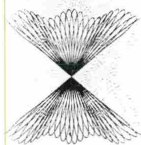
Elisabeth R. Østbø
styremedlem

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/13904/102
Attestingstidspunkt 2026-01-23 15:00

Side 1 av 2



Rett gjenpart bekreftes

STAVANGER EIENDOMSOMSETNING AS

Erklæring

REGISTRERT

24 AUG. 1994

STAVANGER

JAGBUKNR. 13904

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen

gnr. 28, bnr. 19, Stavanger

bekrefter herved at følgende skal tinglyses på eiendommen, slik at kravene i Plan- og Bygningsloven sikres for de respektive bo-enheter på eiendommen:

1. Alle utearealer, såsom lekeplasser, parkarealer og øvrige friområder, skal fritt kunne benyttes av alle beboere av gnr. 28, bnr. 3381
2. Beboerne av gnr. 28, bnr. 3381 skal, likestilt med beboerne av eiendommene gnr. 28, bnr. 3288 og gnr. 29, bnr. 954 og 955, fritt kunne disponere opparbeidede gjesteparkeringsplasser på denne eiendom, til sikring av nødvendig parkeringsdekning..
3. Beboerne av gnr. 28, bnr. 3381 har også rett til vederlagsfritt å benytte kjøreareal over bnr. 19.

Stavanger, den 28. juni 1994

A/S Betong

Olav Birkeland ihht. fullmakt

Vi bekrefter herved at underskriveren har undertegnet denne erklæringen i vårt nærvær, og at han er over 18 år.

1. HROAR GUDBRANDSEN
Statsaut. eiendomsmegler

2.



Doknr: 13904 Tinglyst: 24.08.1994 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

STAVANGER EIENDOMSOMSETNING AS
Løkkeveien 99 - 4000 Stavanger

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

02 SEPT. 1994 Rett gjenpart bekreftes

J.nr. 9405386

S. ID 9413345

Ark.nr. 5863

STAVANGER EIENDOMSOMSETNING AS

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			Gnr.	Bnr.	Festnr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1103	Stavanger		28	3381	

Tinglyst 27.09.1994

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8 3 914 84 8 32	A/S Betong	
Eiendommen er brukt som bollehus eks. leasen og bollehuset		

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	70	11	B	85	21	B	89	31	B	96	41		51
2	B	59	12	B	112	22	B	89	32	B	94	42		52
3	B	70	13	B	100	23	B	148	33	B	94	43		53
4	B	70	14	B	73	24	B	108	34	B	83	44		54
5	B	59	15	B	105	25	B	116	35	B	112	45		55
6	B	70	16	B	105	26	B	106	36	B	80	46		56
7	B	112	17	B	73	27	B	106	37	B	80	47		57
8	B	85	18	B	100	28	B	95	38			48		58
9	B	105	19	B	112	29	B	109	39			49		59
10	B	105	20	B	62	30	B	82	40			50		60
Sum tellere:						3419		= nevner:		3419				

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Sameiet har ihht. godkjente vedtekter panterett i hver seksjon for et beløp stort <u>kr. 10.000,-</u> .

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantet rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Oppmålingssjefen i Stavanger 22.09.94
snr. 14.0.01.37

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenheterens areal.
eller
☐ bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Sandnes, 2. mai 1994

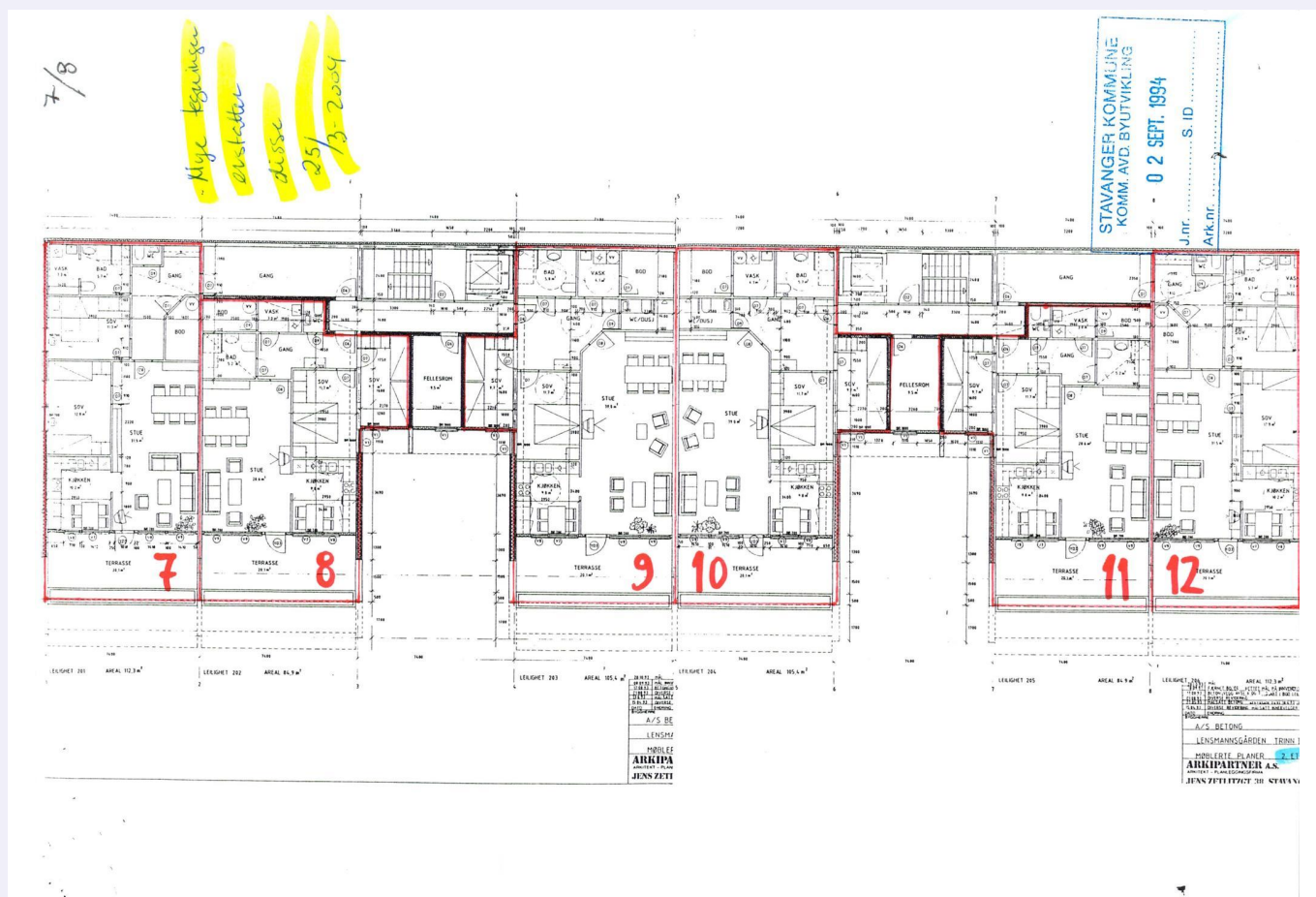
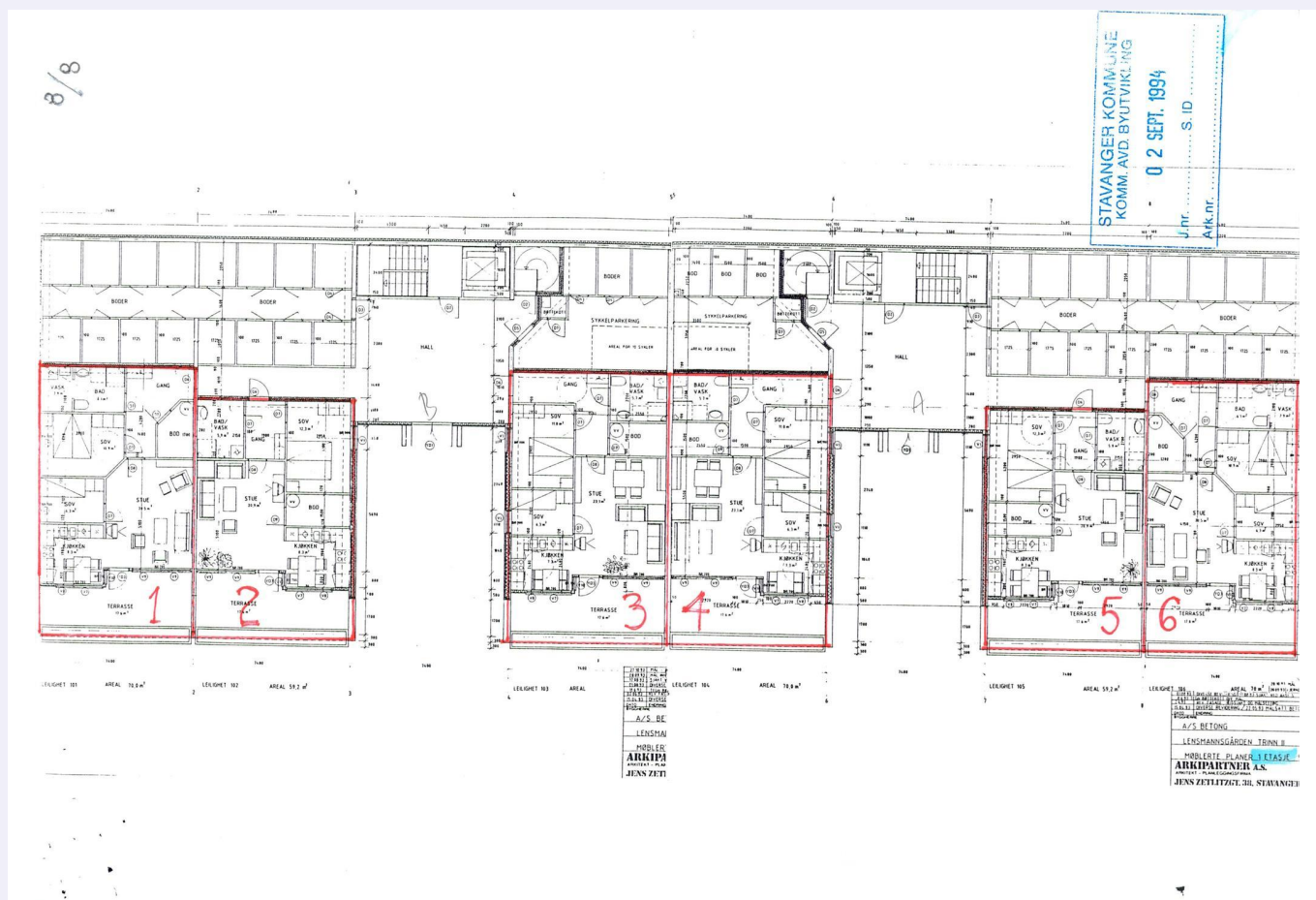
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)


Olav Birkeland ihht. fullmakt

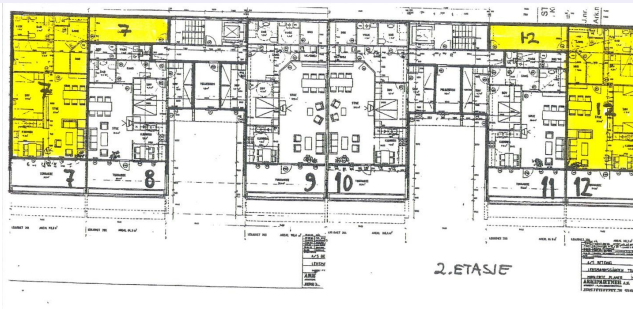
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



RETTELSE AV SEKSJON NR. 7 OG 12 I GNR. 28 BNR. 3381 I STAVANGER

Seksjonene ble ved begjæring om seksjonering datert 02.05.94 gitt sameiebrøk 112/3419. Areal som sameiebrøken var basert på, omfattet da også gangen utenfor selve leiligheten.

Ved en inkurie ble ikke tegningen endret tilsvarende, slik at gangen feilaktig er vist som fellesareal utenfor de respektive seksjoner på seksjonstegningene.

Seksjon nr. 7 og 12 skal således omfatte det areal som er farget gult på tegning ovenfor. Ved denne rettelse blir seksjonens omfang og areal på tegning blir identisk med sameiebrøken slik den er tinglyst og slik det i realiteten har vært siden bygget og seksjonene ble tatt i bruk.

Sameiebrøken endres ikke som følge av dette og tinglysing er således ikke nødvendig. Øvrige seksjoner i sameiet blir ikke berørt av denne rettelser.

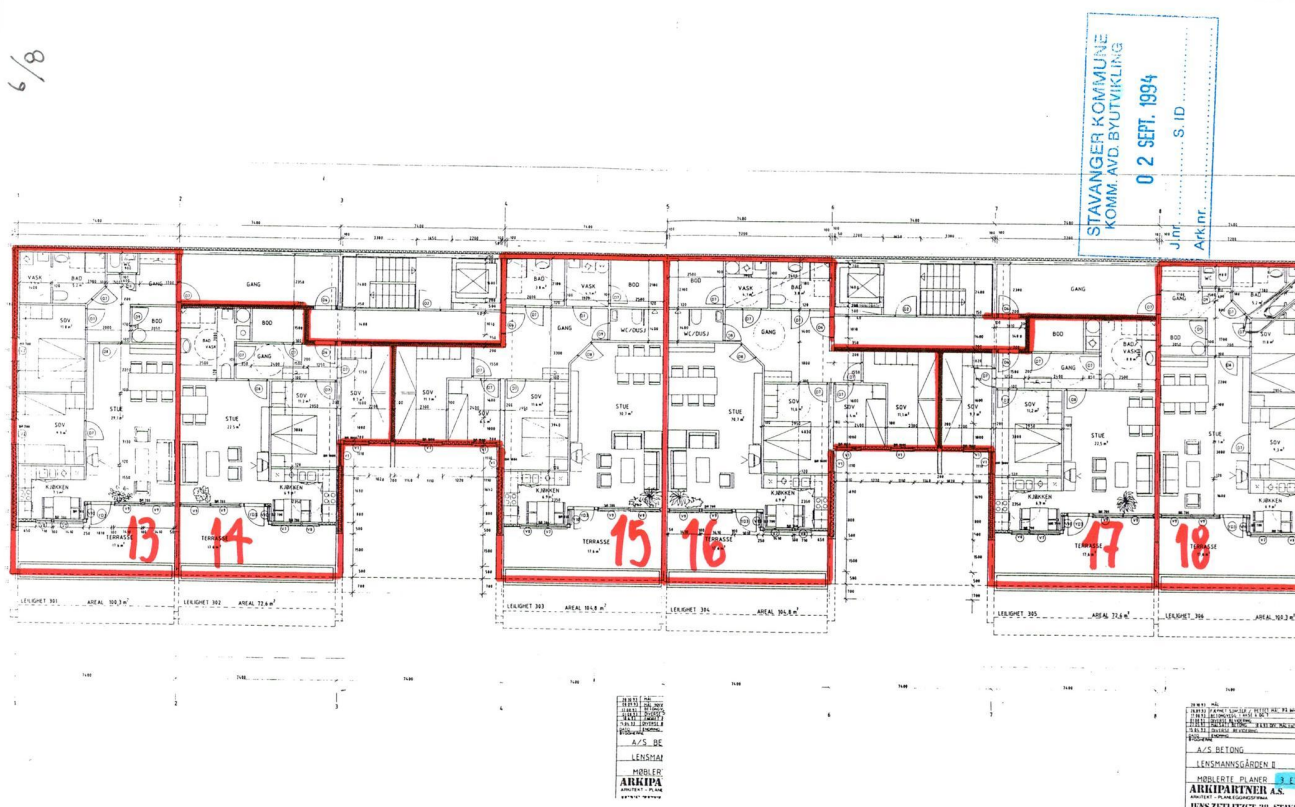
Eventuelle kostnader med endringen er styret uvedkommende og skal belastes eier.

Stavanger, 25.03.04
For styret i Lensmannsgården Vest

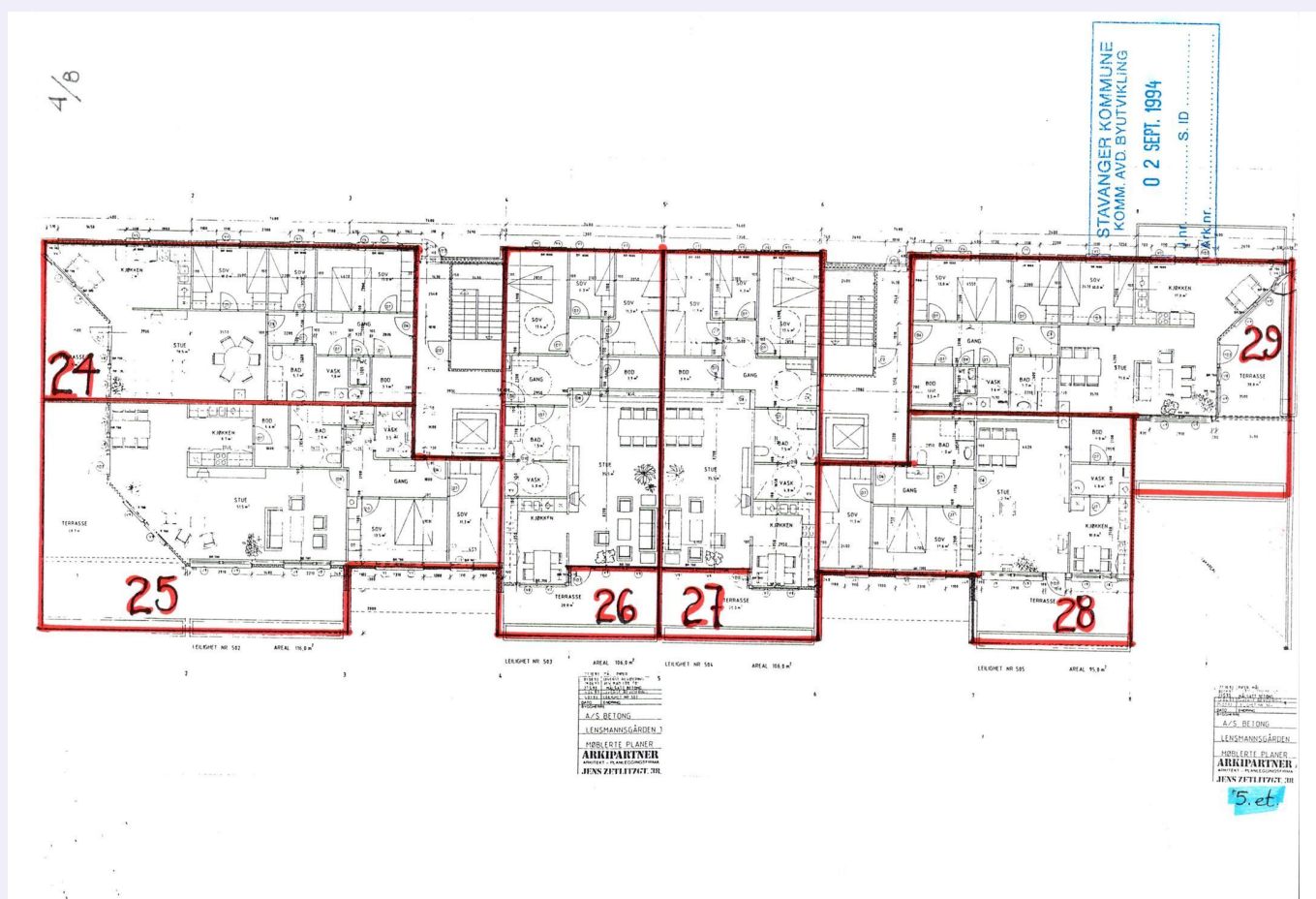
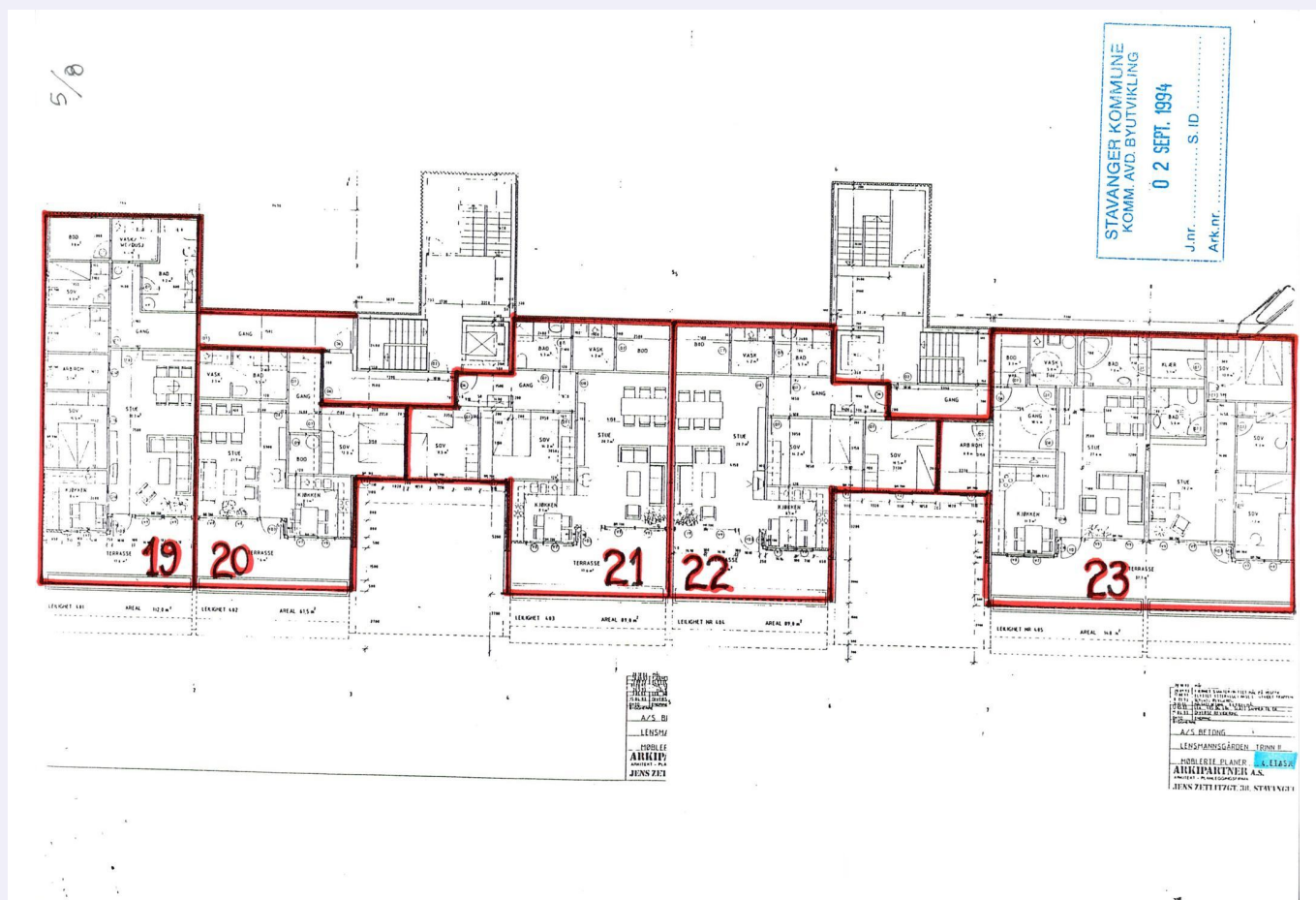
Lars Emmerhoff
Lars Emmerhoff
Styreleder

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 26 MARS 2004
S.nr. 01/03803 J.nr. 018/119/04
Ard. KB Arkivkode L310221 39

6/8

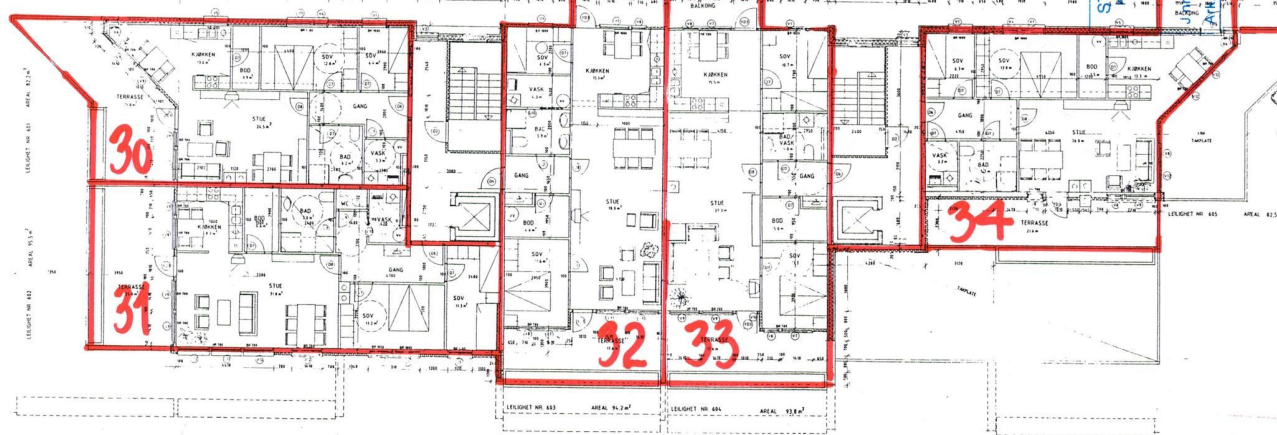


Vedlegg: Kommunalinformasjon



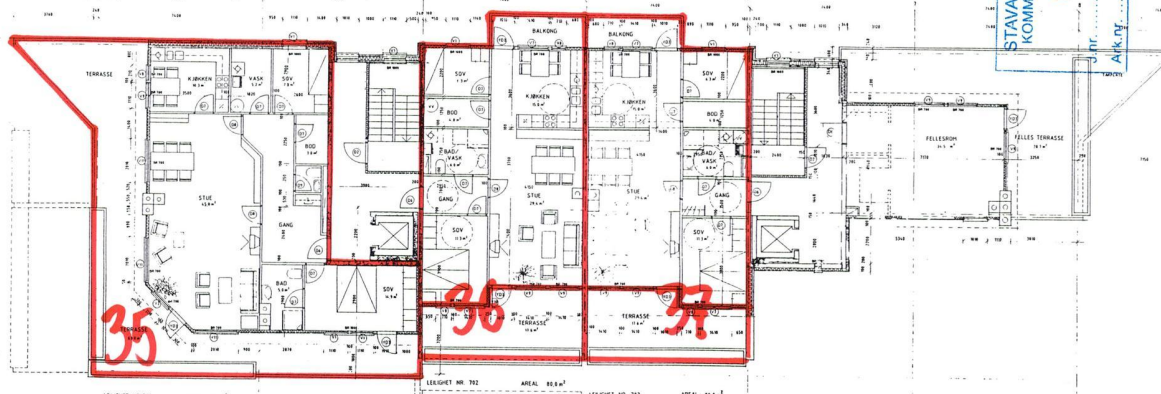
Vedlegg: Kommunalinformasjon

3/8



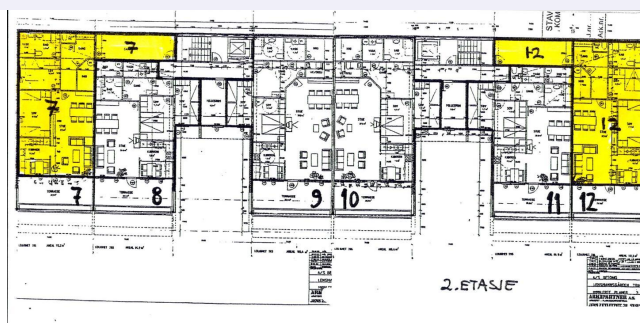
6. et.

2/8



7. et.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



RETTELSE AV SEKSJON NR. 7 OG 12 I GNR. 28 BNR. 3381 I STAVANGER

Seksjonene ble ved begjæring om seksjonering datert 02.05.94 gitt sameiebrøk 112/3419. Arealet som sameiebrøken var basert på, omfattet da også gangen utenfor selve leiligheten.

Ved en inkurie ble ikke tegningen endret tilsvarende, slik at gangen feilaktig er vist som fellesareal utenfor de respektive seksjoner på seksjonstegningene.

Seksjon nr. 7 og 12 skal således omfatte det areal som er farget gult på tegning ovenfor. Ved denne rettelse blir seksjonens omfang og areal på tegning blir identisk med sameiebrøken slik den er tinglyst og slik det i realiteten har vært siden bygget og seksjonene ble tatt i bruk.

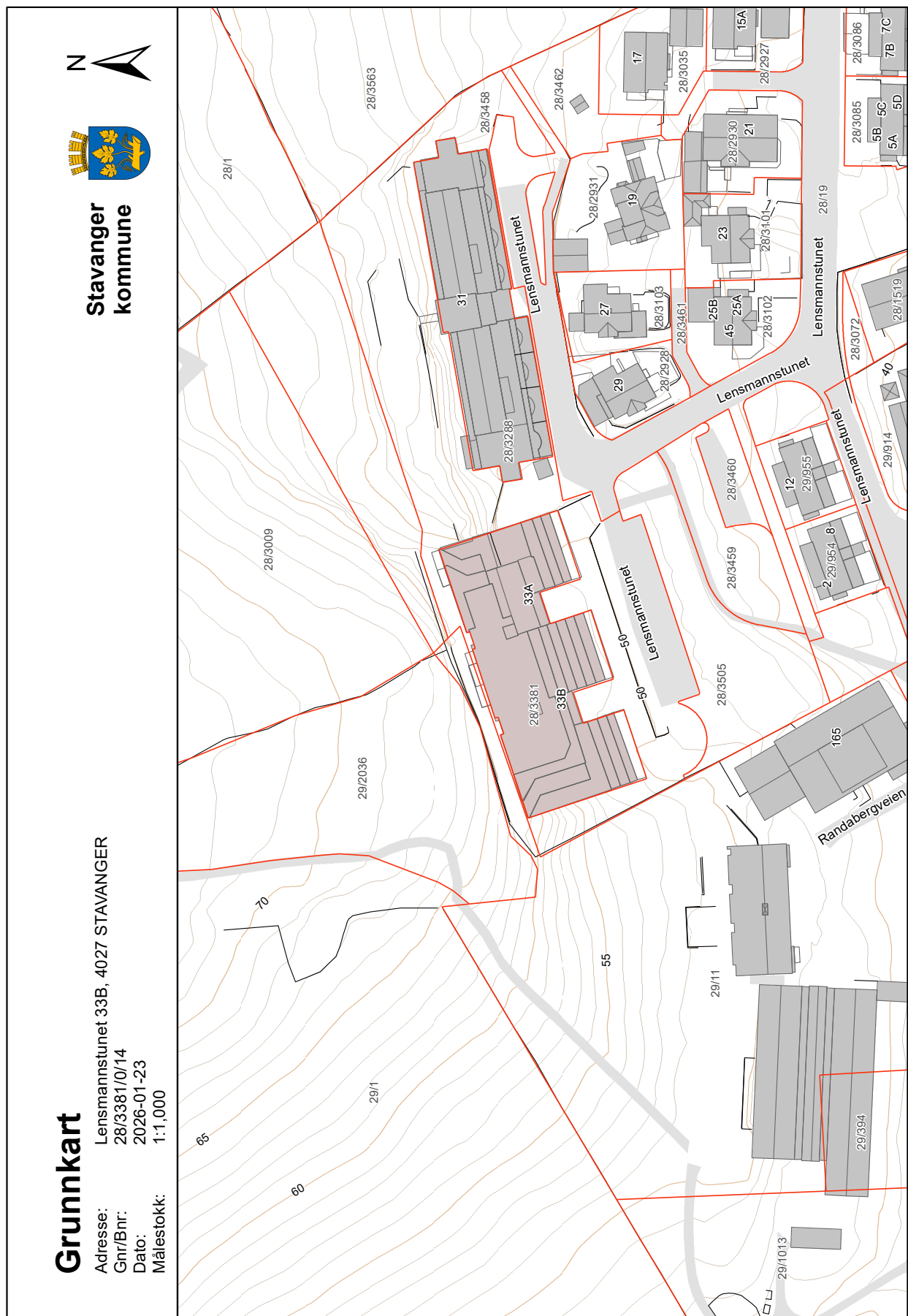
Sameiebrøken endres ikke som følge av dette og tinglysing er således ikke nødvendig. Øvrige seksjoner i sameiet blir ikke berørt av denne rettelser.

Eventuelle kostnader med endringen er styret uvedkommende og skal belastes eier.

Stavanger, 25.03.04
For styret i Lensmannsgården Vest


Lars Emmerhoff
Styreleder





Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lensmannstunet 33B, 4027 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 28/3381/0/14
 Dato: 2026-01-23
 Målestokk: 1:1 000
 Planident: 1217
 Ikrafttredelsesdato: 17.10.1988



Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN 1217, LENSMANNSGÅRDEN

Datert 30.08.1989.

Behandlet i bygningsrådet 31.08.89.

ENEBOLIGBEBYGGELSEN

§ 1

Boligens grunnflate kan maksimalt være 1/3 av tomtas areal og kan oppføres i 2 etasjer.

§ 2

Møneretningen skal være som vist på planen.

§ 3

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

§ 4

På hver tomt skal det minst være vist plass til 1 garasje, samt oppstillingsplass for 1 bil. Dette skal være vist på situasjonskart ved søknad om byggetillatelse.

FLERFAMILIEHUSBEBYGGELSEN

§ 5

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

§ 6

Bebyggelsen skal utformes som vist på Arkipartners tegninger nr. 04 og 05 innstemplet 04.07.89.

§ 7

Før brukstillatelse gis skal følgende leke- og parkeringsplasser være godkjent av henholdsvis parksjefen og bygningssjefen:

Før brukstillatelse for 1. Bygetrinn:

- Sandlekeplass vest for bygningene
- parkeringsplass vest for bygningene

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- kjørbare gangveg nord for bygningene
- sandlekeplass nord for gangvegen.

Før brukstillatelse for 2. Byggetrinn:

- sandlekeplass nordvest for bygningene
- parkeringsplass for bebyggelsens behov nord for bygningene.

§ 8

Fortau ved 1. byggetrinn skal utføres i materiale som markerer dets funksjon som offentlig fortau.

TERRASERT BEBYGGELSE

§ 9

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

§ 10

Alle boenheter skal ha private utearealer.

§ 11

Parkering skal skje i lukket anlegg, under bebyggelsen og på parkeringsplasser som er vist på plankartet.

FELLES BESTEMMELSER

§ 12

Opparbeiding av park/lekeplasser skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 13

Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

LENSMANNSTUNET 33B

Nabolaget Tasta skole/Smiehagen - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tasta skole Linje 15, N89	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 5.4 km
Stavanger Sola	17 min

SKOLER

Tasta skole (1-7 kl.) 372 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Teinå skole (1-7 kl.) 351 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Randaberg videregående skole 850 elever	5 min 2.8 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	6 min 2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

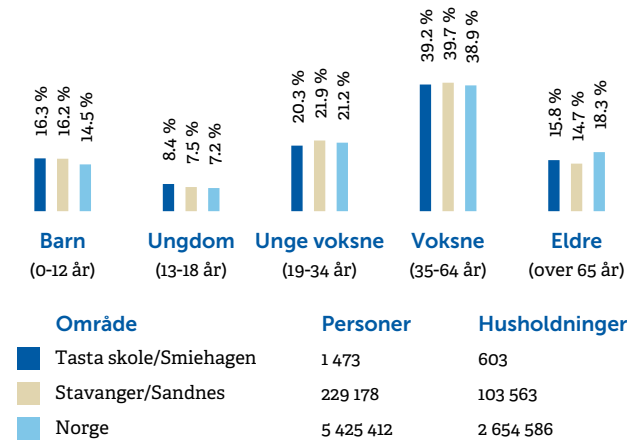
Tasta Senter	8 min
Alti Tasta	8 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 84/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Smietunet barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Espira Tastarustå (0-5 år) 91 barn	8 min 0.7 km
Gullfaks barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tasta	6 min
Kiwi Middelthøen PostNord	6 min 0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

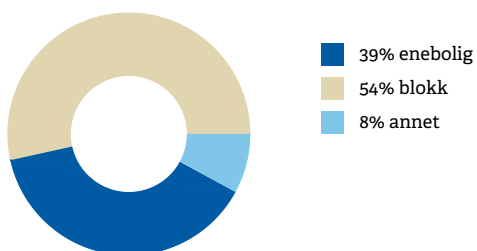
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 89/100
-  **TRYGGHET DER BARNA FERDES**
Trygge 84/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 80/100

SPORT

-  **Tasta skole** 4 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  **Aspebingen ballbinge** 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  **SATS Tasta** 9 min 
-  **Toppform Tr.senter avd. Tasta** 15 min 

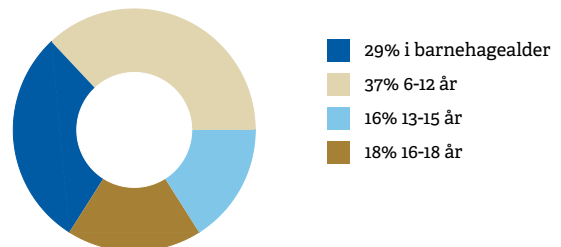
BOLIGMASSE



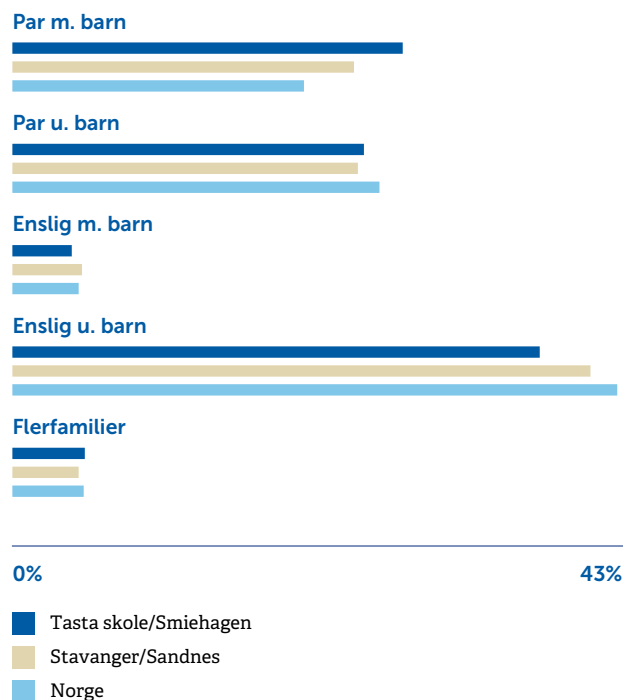
VARER/TJENESTER

-  **Alti Tasta** 9 min 
-  **Apotek 1 Tasta** 9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

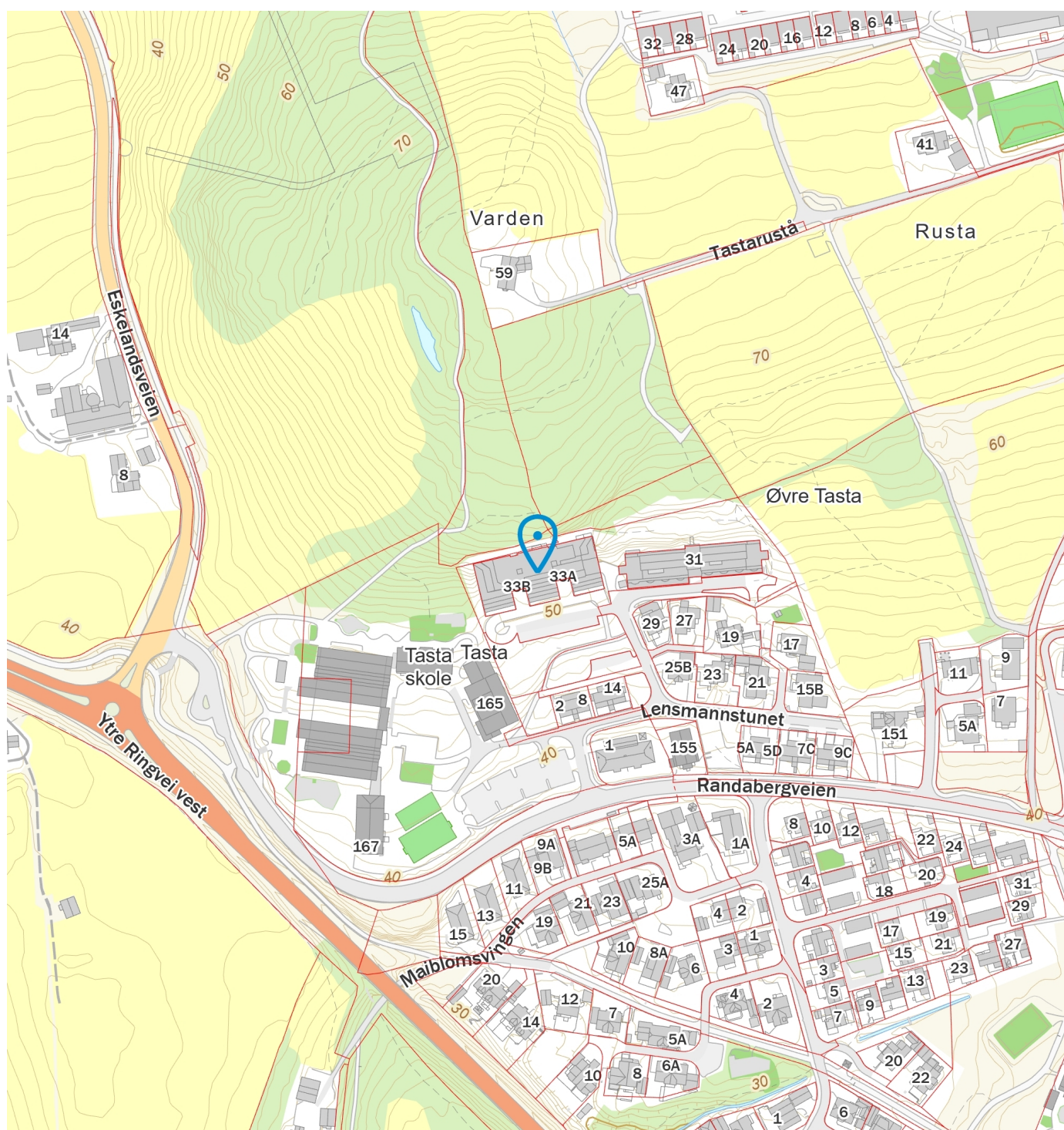


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

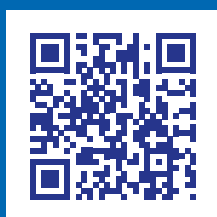
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 2211260023 / Matej Luka Pavlovic, tlf. 41231958

Lensmannstunet 33B, 4027 Stavanger

Gnr. 28, bnr. 3381, snr. 14 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniD.

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

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

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.

