



Velkommen til
Tinngata 1
4014 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Tinngata 1
4014 Stavanger

Lekker selveierleilighet | Sørvestvendt balkong med gode solforhold | 2 soverom | Heis og parkering i garasje

EiendomsMegler 1 v/ Nikolai Tvedt presenterer Tinngata 1!
En lekker selveierleilighet med mange kvaliteter.


Vi kan nevne:

- Romslig stue/ kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Sørvestvendt balkong med gode solforhold
- Vannbåren fjernvarme inkl. i fellesutgiftene
- Fast parkering i lukket anlegg med mulighet for elbillader
- Lagring i sportsbod, samt sykkelparkering
- Felles takterrasse
- Heis

Eiendommen ligger i et sentralt og hipt boligområde i Stavanger Øst, like ved sjøen. Bydelen er i stor vekst og har hatt en rivende utvikling de seneste årene. I dag fremstår den som en svært trendy og sjønær bydel, med gjennomført moderne arkitektur og alt du trenger innen gangavstand.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 190 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	0
<u>Omkostninger*</u>	kr	105 840
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	4 295 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	2 289
<u>BRA/BRA-I</u>		68/63 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2012
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		

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!



Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler

414 94 331
nikolai.tvedt@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	105 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 295 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 289

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 104 750,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 105 840,-

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

Boligkjøperforsikring kr 10 600 – 13 400 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 289 pr. mnd.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, TV/internett og diverse vedlikehold/drift.

Herav: Felleskostnader kr. 1 842 / TV/internett kr. 447

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 04.0.2025, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Andel felles formue

Kr 14 366 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 6 318 pr. år for 2025

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

Eiendommen har bruk/del i tømming nedgravd container.

Registerbetegnelse

Gnr. 54, bnr. 1087, snr. 48 i Stavanger kommune.

Om sameiet

- 3 blokker - 101 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

- Vedtekter og ordensregler

- Garasje og sportsbod i lukket kjeller/garasjeanlegg

- Heis

- Takterrasse

- Betaler inn a konto lading el-bil pr mnd - avregning skjer 1 gang pr år iht beregning utført av styret - selger må kontakte styret ved salg

- Avstemming på årsmøtet, snr 1-101 har 1 stemme hver, snr 102 har 10 stemmer, snr 103 har 3 stemmer

- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Info er hentet fra forretningsfører BATE.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

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: 63 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 68 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m².

3. etasje

BRA-i: 63 m².

TBA: 6 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 eksternt 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

Leilighet

Etasje

3

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg. Sportsbod i garasjeanlegg.
Mulighet for å installere elbillader.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Tou Park I-III. Sameiets org.nr.: 899162072.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 3 406 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap

Tryg Forsikring. Polisenummer felles forsikring 3342618

Sameiebrøk

63/7474

Byggeår

Ca. 2012 i følge Stavanger kommune.

Innhold

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

Kjeller BRA-e: Bod

Standard

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.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Beliggenhet

Tinngata 1 har en sentral og samtidig tilbaketrukket plassering i Stavanger Øst med et levende nærmiljø. Urbant og naturnært på samme tid. Bydelen fremstår med en gjennomført arkitektur, spennende omgivelser og nærhet til sjøen.

Med utgangspunkt fra leiligheten kan en enkelt benytte seg av bydelens mangfoldige og voksende tilbud.

I tillegg finner en dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, Tou Scene og treningssenter like i nærheten av boligen.

Det er flotte turområder ved Rosenli og Godalen med badestrand. Her finner man både stupebrett, badeplass, lekeapparater og gressplener, og dette er et veldig populært område sommerstid.

Gåturen til sentrum tar ca. 15-20 minutter. Kort avstand til bussholdeplass.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport:

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Yttervegger i betong og kledning.

Takkonstruksjon i betong.

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

Ytterdører fra byggeåret.

Balkong med betong dekke.

Rekkverk i metall og glass.

Etasjeskille i betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 17.10.2012, (vedlagt), men ikke ferdigattest for eiendommen. Det er meningen at en brukstillatelse skal følges opp med en endelig ferdigattest innen en angitt tidsfrist når anmerkningene i brukstillatelsene er utført og ferdigstilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anmerkningene i brukstillatelsen. Uavhengig av dette fraskriver selger seg ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

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

Fjernvarme. A-konto beløp, avregnes en gang pr år.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale betalt gjennom fellesutgiftene.

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.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, ref. vedtekter.

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

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

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor med tilhørende anlegg.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9 id 1785

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. 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 903 876 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 615 502 for 2023.

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 avviking 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

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

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

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Eier

Julie Lillesund Levang
Thomas Vaaland

Heftelser

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

19.09.2012 - Dokumentnr: 770675 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 48

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 63/7474

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.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

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

Følgende medfølger ikke i handelen:

Taklamper i stue og på lite soverom, hyller over sofaen i stuen, garderoberystem og speil i gangen, vegghengt lekehylle på lite soverom.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon* 1,6% (forutsatt salgssum 4 190 000), kr 67 040

Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Utlegg interiørveiledning, kr 1 700

Visningshonorar per visning, kr 2 000

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 3 000

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350

Eierskiftegebyr*, kr 6 570

Totalt, kr 131 405

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*.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Taksering Vest AS den 17.03.2025.

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 bygnings-sakkyndig 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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

Nikolai Tvedt / Eiendomsmegler

Telefon: 414 94 331 / E-post: nikolai.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger, Postboks 250, 4068 STAVANGER / Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





























illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.

TINNGATA 1

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Lervigsveien Linje 4, X74	3 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min	2.5 km
Stavanger Sola	19 min	

SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser	13 min	1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser	20 min	1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	23 min	1.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 602 elever, 31 klasser	7 min	3.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	24 min	1.8 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	5 min	2.3 km



«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100



OPPLEVD TRYGGHET

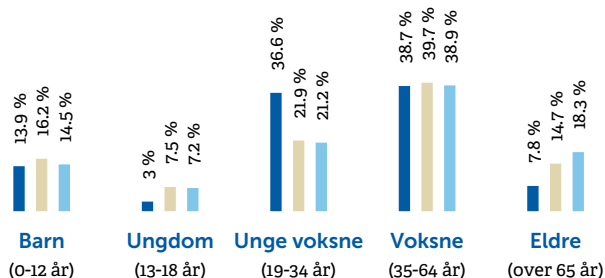
Veldig trygt 75/100



NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lervigtunet/Johannes	1 814	1 044
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586




BARNEHAGER

Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min	0.6 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	10 min	0.7 km
Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	11 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lervig Brygge	6 min	
Coop Extra Lervig Post i butikk	6 min	0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 81/100

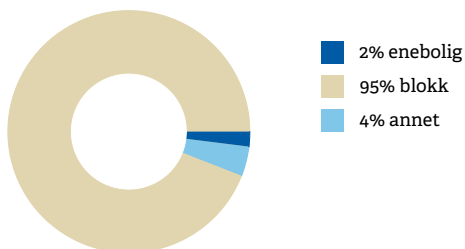
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 78/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 78/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Kjelvene balløkke
Ballspill | 10 min 
0.8 km |
|  Nylund skole
Aktivitetshall, ballspill | 12 min 
0.9 km |
|  SATS Storhaug | 6 min  |
|  Aura Fitness Storhaug | 6 min  |

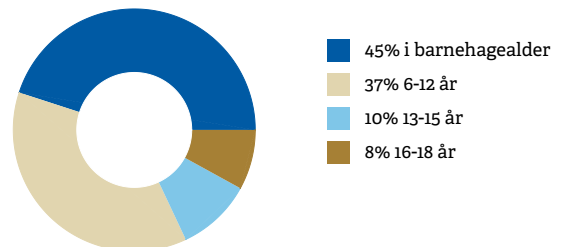
BOLIGMASSE



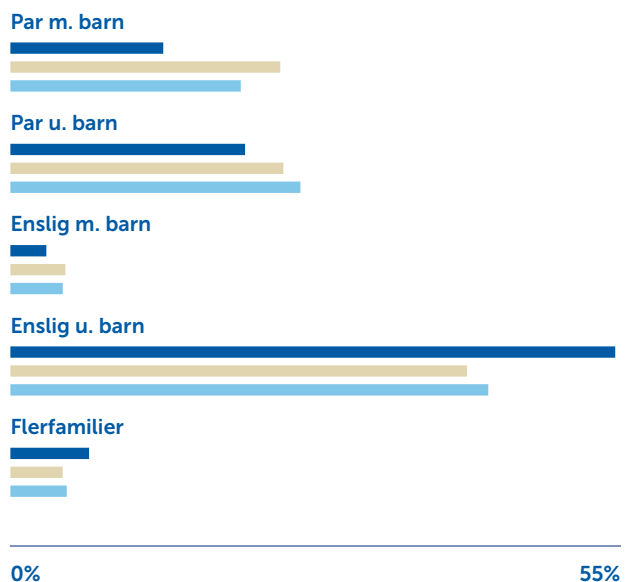
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Mediegården | 23 min  |
|  Apotek 1 Østre Bydel | 6 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

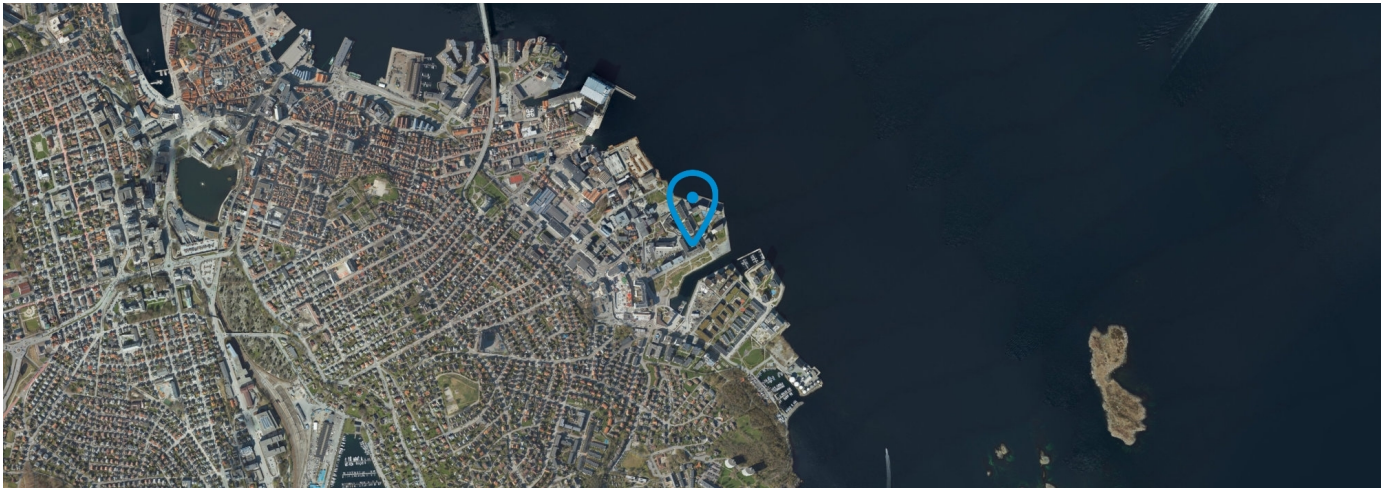


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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.



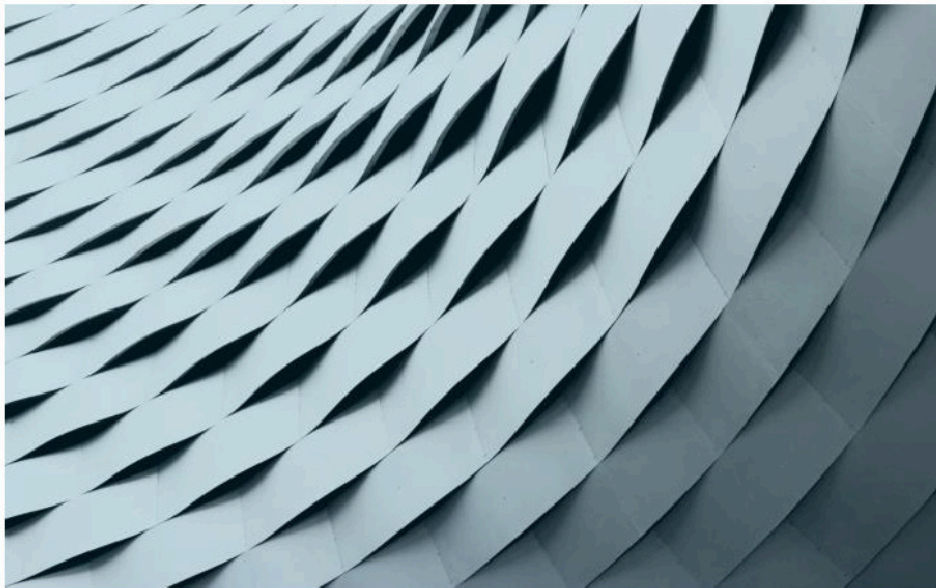
Tilstandsrapport

📍 Tinnegata 1, 4014 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1087, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 20993-1685

Referansenummer: RE6174

Autorisert foretak: Taksering Vest AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg fra 2012.
Originale overflater og bygningskomponenter.
Leiligheten er godt ivarettatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Yttervegger i betong og kledning.
Takkonstruksjon i betong.
Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.
Ytterdører fra byggeåret.

Balkong med betong dekke.
Rekkverk i metall og glass.
Areal: 6m².

INNVEDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater. (TG1-TG2)
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Overflater er malt i 2017.
Entre'/gang er malt i 2025.
Enkelte lamper fra 2017. Montert av Sola Elektro AS.

Etasjeskille i betong.
Malte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Silikon fuger i dusj fra 2025.
Badet har to plastsluker med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på vegg.
Toalett lukk fra 2025.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjone. uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Oppvaskmaskin fra ca. 2022.
Mekanisk ventilasjon.
Glass knapp til mekanisk ventilasjon fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Sprinkler anlegg.
Vannbåren gulvvarme på bad.
Radiator plassert i stue.

Måler til vannbåren varme ble byttet i ca. 2024.

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

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong og kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i betong.

Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

Dører

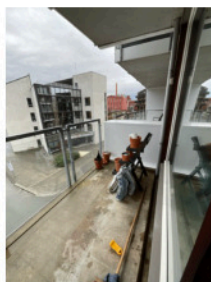
Ytterdører fra byggeåret.



Tilstandsrapport

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betong dekke.
Rekkverk i metall og glass.
Areal: 6m².



INNSENDIG

TG1 Overflater

Parkett på gulvoverflater. (TG1-TG2)
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Overflater er malt i 2017.
Entre'/gang er malt i 2025.
Enkelte lamper fra 2017. Montert av Sola Elektro AS.
Det registreres mindre gliper mellom parkett og lister enkelte plasser. (TG2)

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

TG1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

VÅTROM

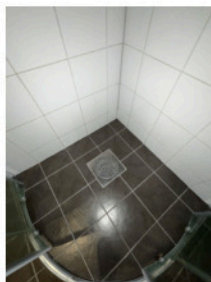
Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Silikon fuger i dusj fra 2025.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastluker med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskerien 700.320
Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskerien 700.320

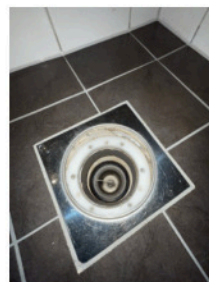
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Jevnlig kontroll og overvåkning anbefales.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Toalett lukk fra 2025.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget systerne.
Denne kan være skjult.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

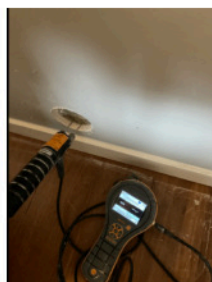
TG1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjone. uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapklass.
Alle hvitevarer er integrert.
Oppvaskmaskin fra ca. 2022.
Sprekk i platetopp registreres (TG2)
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav TG2.
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.
Glass knapp til mekanisk ventilasjon fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Sprinkler anlegg.

TG IU Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad.
Radiator plassert i stue.

Måler til vannbåren varme ble byttet i ca. 2024.

Tilstandsrapport



ⓘ TO-1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. 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?
Ja
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



160 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

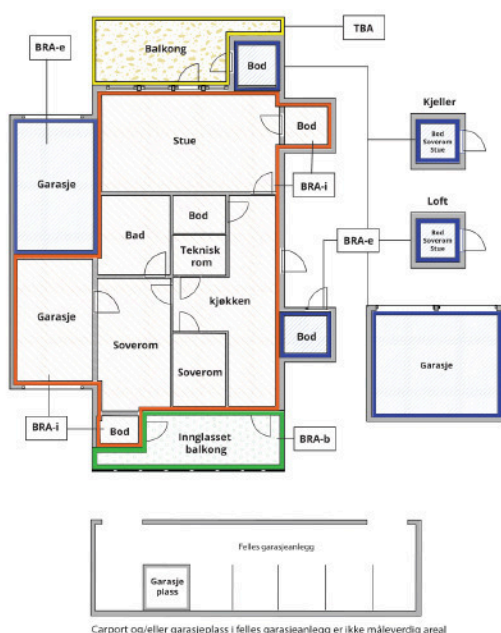
Hva er måleverdig areal?

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-c + BRA-b

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



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).
Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	63			63	6
Kjeller		5		5	
SUM	63	5			6
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Parkeringsplass i fellesanlegg med lader er ikke medregnet under arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	0

Vedlegg: Takstrapport

Tinngata 1, 4014 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1087
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Eskil Engelsgerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1087		48	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tinngata 1							
Hjemmelshaver Levang Julie Lillesund, Vaaland Thomas							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	17.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

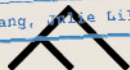
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Thomas Vaaland

Julie Lillesund Levang

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tinngata 1

4014 Stavanger

1103-54/1087/0/48



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: H&M Malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny silikon i i dusjhjørnet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel silikon i dusjhjørnet selv.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Funn av skjeggkre i fellesareal i sameiet gjorde at styret sendte ut limfeller til alle beboerne. Vi hadde dem stående utover anbefalt tid og først da oppdaget vi et par i to av fellene. Har forøvrig aldri sett noen utenom i de to fellene. Satt ut feller i senere tid uten funn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sanering for skjeggkre med gift åte og limfeller.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sola Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp taklamper på soverommene.



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 den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra forrige eier med egenerklæring og tilstandsrapport.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Har montert oppvaskmaskin selv.

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

♦ Ja

Lite hakk i hjørnet på platetoppen. Skraper i bunnen av kjøleskapet. Løs pakning i oppvaskmaskinen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AEG Service

Beskrivelse av arbeidet: Strammet løs pakning på garanti

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



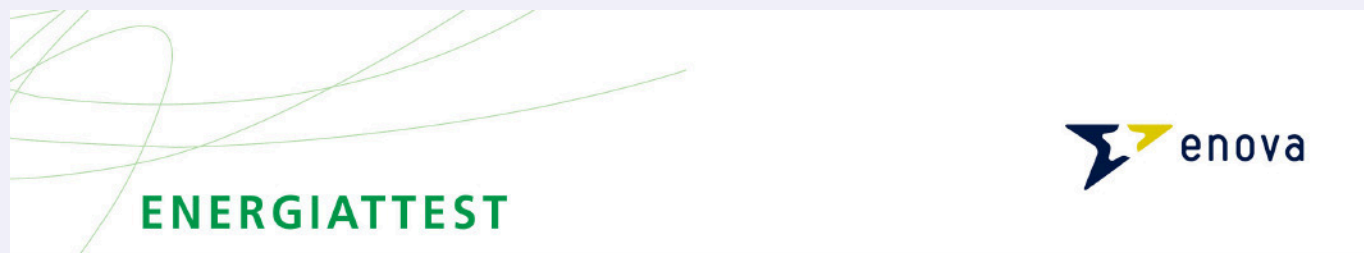
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

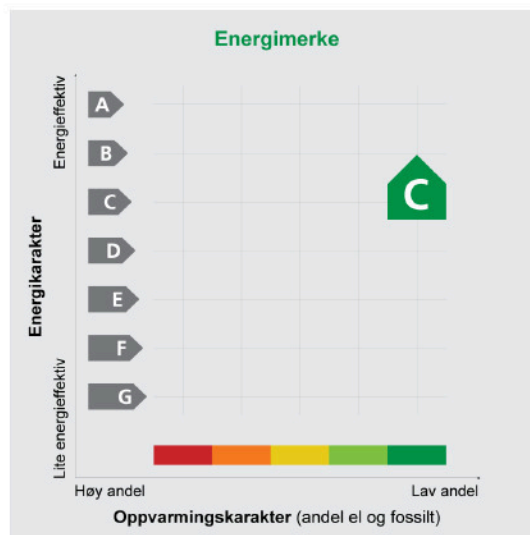
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Adresse	Tinngata 1
Postnr	4014
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	54
Bnr.	1087
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	300187051
Bolignr.	H03015
Merkenr.	A2017-743490
Dato	17.02.2017



Eier	Jan-Thore Bergsagel
Innmeldt av	Jan-Thore Bergsagel

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

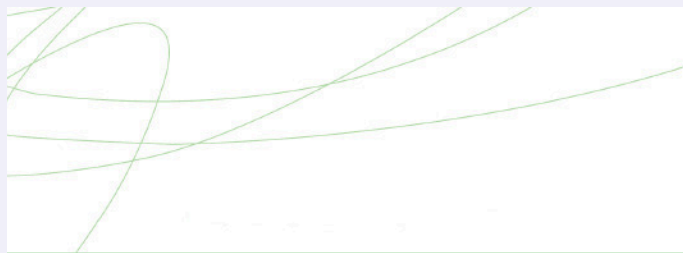
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tinnngata 1

Postnr/Sted: 4014 STAVANGER

Leilighetsnummer:

Bolignr: H03015

Dato: 17.02.2017 00:21:01

Energimerkenummer: A2017-743490

Ansvarlig for energiattesten: Jan-Thore Bergsagel

Energimerking er utført av: Jan-Thore Bergsagel

Gnr: 54

Bnr: 1087

Seksjonsnr: 48

Festenr:

Bygnnr: 300187051

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Vedlegg: Energiattest

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

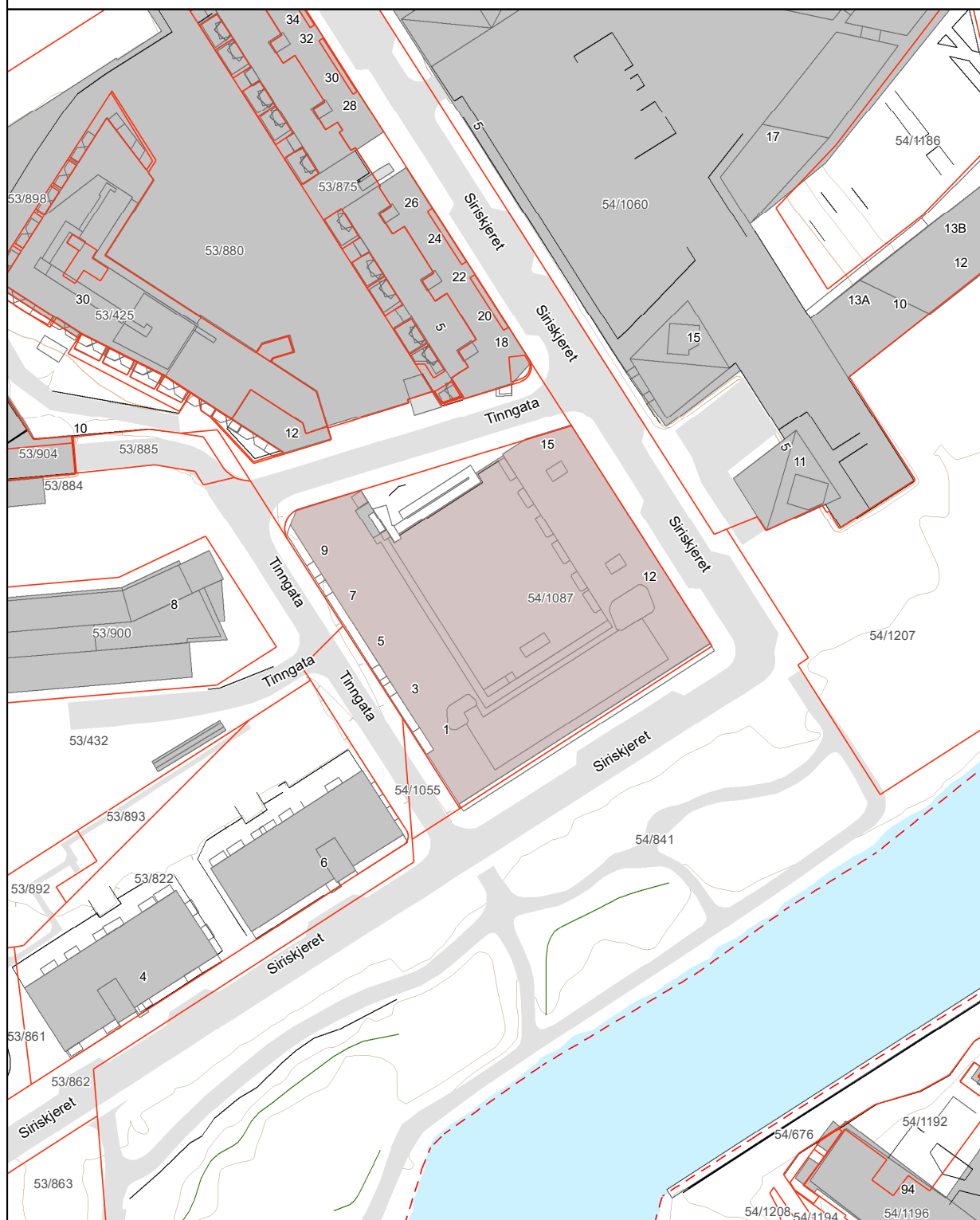
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1087/0/48
Dato: 2025-03-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1087/0/48

Dato: 2025-03-04

Målestokk: 1:1000

Stavanger
kommune

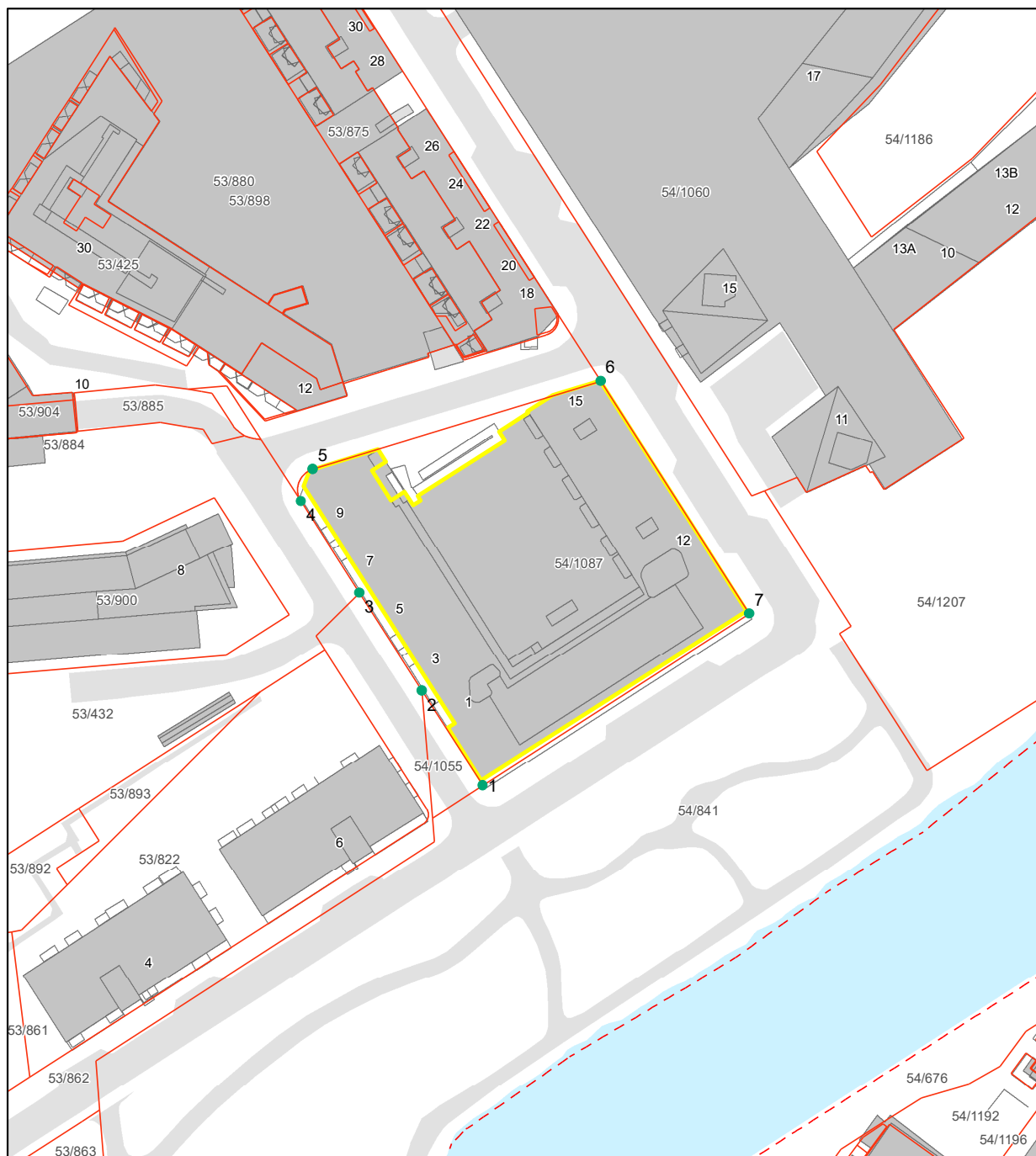


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tinngata 1, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1087/0/48

Dato: 2025-03-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1785B9

Ikrafttredelsesdato: 6. 11. 2008

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN 1785B9 - BEBYGGELSESPAN FOR TOU PARK, SIRISKJERET

UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Alliance arkitekter AS, 05. februar 2007.

Sist revidert Stavanger kommune 23. oktober 2008.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 06.11.08 i medhold av pbl § 28-2.

Korrigert/Tilføyd §§2.4, 2.6, 2.9, 4.1-4.7, 4.9, 8.3 og 8.4 iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2013 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 1785 for Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå.

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger, kultur- og næringsvirksomhet samt tilhørende felles og offentlige uteområder.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK

Disse kravene gjelder i tillegg til rekkefølgekravene i reguleringsplan 1785 § 12.

§ 2.1 Opparbeidelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i henhold til reguleringsplan 1785 § 3.2 for de områder som kreves opparbeidet i forbindelse med den omsøkte utbyggingen. Opparbeidelsesplan skal vise opparbeidelse av hele delområder selv om bare deler av disse kreves opparbeidet i forbindelse med den aktuelle utbyggingen.

§ 2.2

Før det gis rammetillatelse skal støyforhold for nærliggende boliger som følge av konsertlokaler og ev. annen støygenererende kulturaktivitet utredes og nødvendige tiltak beskrives, jf. teknisk forskrifter TEK.

§ 2.3

Offentlige og felles lekearealer samt ubebygde deler av byggeområdene skal ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse. Før boliger kan tas i bruk skal lekearealer være etablert iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm for det antall boliger som er ferdigstilt. Dette gjelder både krav til størrelse på lekearealene og avstanden til dem. Det må også være sikret en god forbindelse fra boligene til de aktuelle lekearealene.

§ 2.4

Før BFK4 og BFK5 tas i bruk må friområdet F8 i reguleringsplan 1785 være ferdig opparbeidet.

§ 2.5

Før et eventuelt nybygg på AB2 tas i bruk må FG være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.6

Den viste kjøreveien og Vei 2 i bebyggelsesplan 1785B1 skal være ferdigstilt i henhold til godkjent gatebruksplan før det gis brukstillatelse for B3, B1 eller parkeringsanlegg under friområdet. Dette gjelder også fortauene langs veiene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gang- og sykkelvei i bebyggelsesplan 1785B1 langs FA1, friområdet og FA2 skal være ferdigstilt samtidig med friområdet. Gangveien skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegget.

Den viste gang- og sykkelveien fra AB6 til FA2 skal være opparbeidet samtidig med den første delen av friområdet som kreves opparbeidet (se § 2.3). Veien må gis en videreføring fra FA2 via offentlig gang- og sykkelvei, enten mot øst eller på arealer vist i naboplanen 1785B1.

§ 2.7

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som innebærer etablering av viste avkjørsler fra BFF2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne skal det foreligge godkjent revidert gatebruksplan for veien øst for planområdet som er tilpasset etablering av de aktuelle tiltakene.

Veien vest for planområdet må opparbeides i tråd med revidert gatebruksplan samtidig med etablering av viste avkjørsler fra BFK2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne.

§ 2.8 Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innen området, skal behandling av grunnforhold være avklart og kunne dokumenteres i tråd med reguleringsplan 1785 § 2.6.

§ 2.9

Før de 30 siste boligene i BFK4 og BFK 5 tas i bruk skal det være etablert 2 gjesteparkeringsplasser i parkeringsanlegg under LEK F i plan 2351P.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og opparbeidelse av planområdet. Kulturbaserte attraksjoner og bygninger regulert til spesialområde bevaring skal i størst mulig grad være tilrettelagt etter disse prinsippene.

§ 3.2 Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal utarbeides iht. reguleringsplan 1785 § 4.2. Søknaden skal redegjøre for antall parkeringsplasser (se § 3.1).

Det skal utarbeides kvalitetsprogram for området iht. kommuneplanens retningslinjer for rehabilitering og nybygg.

§ 3.3 Parkering

Det skal etableres 1 bilplass per bolig og per 100m² annet bruksareal. Parkering skal legges under terreng og bebyggelse.

I tillegg skal det være 1 gjesteparkeringsplass per 15 boliger. Her kan også ev. parkeringsplasser langs tilliggende side av offentlig vei regnes med.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig og per 100m² annet bruksareal. Disse skal plasseres nær inngangsparti eller i parkeringskjeller.

§ 3.4 Energiforsyning

Det skal legges til rette for vannbåren varme i boligene. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal plan for utførelse av infrastruktur og energiforsyning være avklart og kunne dokumenteres.

§ 3.5 Støy

Støyreducerende tiltak skal utføres i henhold til T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", tabell 2. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse.

Støyreducerende tiltak under bygge- og anleggsperioden skal utføres ihht. T-1442, kap 4.

§ 3.6 Frisiktsoner

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 3.7 Solforhold

Påkrevde leke- og utearealer skal ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn kl. 15.30.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA for hvert byggeområde er angitt på plankartet. For BFK4 og BFK5 er dette angitt samlet

§ 4.2 Høyder og byggegrenser

For B1, B3 og BFK1-BFK5 er maks. mønehøyde og etasjeantall vist på plankartet.

Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området.

For AB2 og AB4 er maks. mønehøyde og gesimshøyde vist på plankartet.

For AB3 skal dagens møne- og gesimshøyder opprettholdes.

§ 4.3 Utforming

Utforming av ny bebyggelse skal være moderne og bærekraftig. Det skal legges vekt på miljøvennlig materialbruk. Utforming av bygninger og materialbruk skal gjenspeile bygningenes funksjon og harmonere med omgivelsene. Spesielt skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og "Norwegian Wood"-prosjektet øst for planområdet. Bebyggelsen skal framstå med et variert arkitektonisk uttrykk.

Hovedmaterialer i fasader på ny bebyggelse skal være tre, tegl og stein, samt glass og metall. Materialene skal i størst mulig utstrekning framstå med naturlige egenskaper og farger. Fargesettingen skal harmonere med omgivelsene. Det tillates innslag av malte overflater og eksponert betong der dette inngår som mindre deler av fasadene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

Det tillates etablert takterrasser på B1, B3 og BFK1-BFK5.
Retningslinjer for takterrassene skal framkomme av opparbeidelsesplaner for uteområdene.

§ 4.4 Interne gang-/sykkelveier

Viste interne gang- og sykkelveier skal etableres som fellespassasjer som forbinder fellesarealer med offentlige områder. Disse skal etableres enten i et skille mellom to separate bygningskropper eller gjennom den aktuelle bygningskroppen. Passasjene gjennom BFK3 og AB2 skal plasseres mellom to separate bygningskropper. Nøyaktig plassering av passasjene avgjøres i rammesøknad.

§ 4.5 Boliger (B1-B3 og BFK1-BFK5)

Det tillates maks. 280 boliger. Boligformål kan utgjøre maks. 21.760 m². Resterende areal innenfor BFK1-BFK5 må inneholde kontor og forretningsformål iht. § 4.7.

For planområdet sett under ett skal leilighetsstørrelsene være som følger:

Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².

Maks. 20% av leilighetene kan være mindre enn 60 m².

Min. 40% av leilighetene skal være større enn 70 m².

Min. 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

Alle boliger skal ha eget utområde på minimum 4m² med dokumentert gode solforhold. Leiligheter skal ha minst en side med henvendelse mot offentlig gate eller friområde og minst en side med henvendelse mot privat eller felles uteareal. Unntaksvis kan leiligheter på under 60 m² være ensidige.

Viste avkjørsler skal sikre adkomst til parkeringsanlegg, varemottak og avfallsstasjoner for byggeområdene. Avkjørslene skal opparbeides med siktlinjer iht. Kommunalteknisk veinorm for Nordjæren.

§ 4.6 Bolig (B1-B3)

Områdene skal benyttes til bolig.

Det tillates maks. 64 boenheter i B1.

Det tillates maks. 35 boenheter i B3.

§ 4.7 Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK5)

Områdene kan benyttes til bolig, kontor og mindre forretningsvirksomhet. 1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke dagligvareforretninger.

Det tillates maks. 30 boenheter i BFK1.

Det tillates maks. 36 boenheter i BFK2.

Det tillates maks. 63 boenheter i BFK3.

Det tillates maks. 52 boenheter i BFK4 og BFK5.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 4.8 Annet byggeområde (AB1-AB8)

Områdene skal benyttes til kulturproduksjon og –formidling som f.eks. øvings- og konsertlokaler, atelier, scener og gallerier. Lokalene kan også benyttes til serveringssteder, kontor og mindre forretningsvirksomhet.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Utforming og materialbruk skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ev. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området.

Sokkeletasje og 1. etasje i AB2 skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

AB3s fasade langs Lervigsveien er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 4.9 Kommunalteknisk anlegg

Arealet skal brukes til nedgravde avfallscontainere.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

I tillegg til AB1 og AB5-AB8 omfatter bestemmelsene mur og port langs Kvitsøygata (mellom AB1 og AB8) og AB3s fasade langs Lervigsveien.

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer.

Ved eventuell riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner og gatebruksplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Området skal opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til Lekeplassnorm for Stavanger kommune og opparbeidelsesplan iht. reguleringsplan 1785 § 3.2. Området må ta opp i seg det eksisterende terrengfallet på en slik måte at det skapes flater som kan benyttes til ulike aktiviteter.

Det tillates etablert et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg under deler av arealet. Dette må plasseres slik at det i minst mulig grad legger begrensninger på bruken av arealet over anlegget. Dekke over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over, og må uansett tåle minimum 1 m vekstmedium og drens sjikt totalt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 8 FELLESOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

§ 8.1 Felles avkjørsel FA1 og FA2

Områdene er felles avkjørsler for offentlig parkeringsanlegg under friområdet. Områdene må planlegges i sammenheng med friområdet.

Ved opparbeidelse av FA2 må behovet for frisisiktsone mot gang- og sykkelvei i vest (utenfor planområdet), vurderes og nødvendig frisikt sikres iht. § 3.7 og vises i aktuell opparbeidelsesplan.

FA1 skal bare benyttes til innkjøring til parkeringsanlegget, ikke utkjøring.

§ 8.2 Felles gårdsplass FG

Området kan benyttes til av- og påstigning, varelevering, sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det skal være rom for å benytte området til aktiviteter tilknyttet kulturvirksomhet i AB1-AB8 som f.eks. utstillinger. Det kan etableres et mindre antall bilplasser tilknyttet virksomhet i AB1-AB8 så fremt disse ikke vil være til hinder for en praktisk og fleksibel bruk av plassen (avklares i opparbeidelsesplan). Bilparkeringsplasser må ikke dominere området.

Byantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til opparbeidelsesplan for området.

Området er felles for AB1-AB8.

Muren langs Kvitsøygata, inklusiv port, er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 8.3 Felles lekeplass (FL1-FL3)

Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune. Områdene kan også benyttes til sykkelparkering og adkomst til tilliggende bebyggelse. Det tillates etablert felles parkeringskjeller under arealene. Deler av dekket over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides et variert terreng med vegetasjon over. Minimum 60% av felles lekeareal skal opparbeides med minimum 1 m vekstmedium og drens sjikt totalt, og dekket må dimensjoneres for å tåle dette. Der områdene grenser til offentlige trafikkområder skal de trappes ned til og ha god kontakt med disse.

Områdene er felles for B1-B3 og BFK1-BFK5.

Sandlekeplassbehov for boliger i B3, BFK1 og BFK2 må dekkes i FL3.

Sandlekeplassbehov for boliger i B1 og BFK3-BFK5 må dekkes i FL1 og FL2.

Adkomst fra Tinnegata til parkeringsanlegg under FL1 og FL2 skal være enveiskjørt og kun brukes til innkjøring.

§ 8.4 Annet uteopphold

Området kan benyttes som felles uteareal for beboerne.

Området er felles for B1, B2 og BFK1-BFK5.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN 1785 - OMRÅDET BREIVIG, LERVIG, SPILDERHAUGVIGÅ.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.04.02 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1 Korrigert § 12.5 iht. byplansjefens vedtak av 27.02.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14, §9.1 og § 2.7 tilføyd i henhold til byplansjefens vedtak av 04.05.2016 i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for en miljøbevisst utbygging av en sammensatt bymessig bebyggelse for området Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå i et mangfold av funksjoner med hovedvekt på bolig, kontor- og forretningsformål samt lokalsenter.

Det skal åpnes for kulturelle og maritime funksjoner, hotell, bevertning og liknende mindre produksjonsrettede virksomheter som ikke kommer i konflikt med hovedformålene, samt nødvendige offentlige funksjoner. Planen skal også sikre friområder, sjøpromenade og trafikkarealer.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bruk
Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. i urmelig grad mht. F.eks. støy, rystelser, søv, lukt eller trafikkbelastning.

§ 2.2 Kulturell og maritim sone
Ved plassering av funksjoner og opparbeidelse skal det søkes å bygge opp under følgende soner: Lervig og kvaralene rundt denne ; Maritim sone med f.eks. marina, båbutikk, Kvitsøygata og kvaraler langs denne, særlig BK7 ; Kulturakse med f.eks. museer, gallerier, atelier, konsertlokaler.

§ 2.3 Utforming og opparbeidelse
Alle uteområder og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming. Ulike elementer, material- og fargebruk o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende både internt i de enkelte områder og i tilstøtende områder.

§ 2.4 Avkjørsler til Ryfylkegata og Haugesundsgata
Utover det som er vist på plankartet tillates ikke etablert avkjørsler til Ryfylkegt. eller Haugesundsgt. Eksisterende avkjørsler av/på Haugesundsgt. fra BK13 tillates opprettholdt inntil det vedtas bebyggelsesplan for dette området.

§ 2.5 Fritisjoner
Innenfor visse fritisjoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.6 Grunnforhold

Masser som i henhold til undersøkelser og analyser omtalt i § 3.1 e.a. viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravelbeholder og utfylling i sjø kan ikke igangssettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

§ 2.7 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Bebyggelsesplan

For det gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde (BK1-BK24, B5 og LOK1- LOK3) skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i mål 1:500 for hele byggeområdet.

Forslag til bebyggelsesplan skal ved utleggelse til offentlig ettersyn også legges fram for fylkeskommunens regionalplanseksjon som bestemt i plan- og bygningsslovens § 27-1 nr.2.

§ 3.1.1 Avgrensning

Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområde omfatte:

- Sjøpromenaden med eventuelle endringer/utvidelser, der dette er aktuell (BK1, BK2, BK9, BK11, BK14, BK15, BK18, BK19 og BK22)
- Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet iht. § 12 dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forusettes endringer i slike planer). Hvis det er hensiktsmessig kan slike arealer ev. inngå i egen bebyggelsesplan.

§ 3.1.2 Program

For det fremmes forslag til bebyggelsesplan skal det utarbeides et program for planlagte tiltak både i den aktuelle bebyggelsesplanen og andre planer samt eksisterende forhold ellers med følgende innhold:

- Formål med planarbeidet, viktige premisser og føringer
 - Den totale sammensetningen av bygningssmassen i området, både i forhold til boligsammen- setning og typer næringsarealer og fordelingen mellom disse
 - Tilgjengelighet for gang/sykkel-, bil- og kollektivtrafikk
 - Uteopphold inkl. lekeplasser og andre friarealer, samt variasjon i og utvidelser av sjøpromenaden eller anleggelse av friarealer knyttet til denne (se § 9.2)
 - Behovet for skoler, barnehager o.a. for boligmassen i området som helhet
 - Evt. miljøforurensning i grunnen
 - Vindforhold
 - Støyforhold
 - Endrede vanngjennomstrømningsforhold som følge av planlagt utfylling i sjø, særlig i Lervig
- Programmet med vurderinger skal følge forslag til bebyggelsesplan.

§ 3.1.3 Innhold

Bebyggelsesplaner skal redegjøre for følgende:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer.
- Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjell, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagte bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Avkjørsler, akkomstforhold, og interneveier
- Tilknøying til overordnet/tilstøtende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Sikklinjer
- Fjernvarming av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.
- Eventuelle krav om fjerning av eksisterende bygninger, avkjørsler e.a.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelse som målte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skilteplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2, § 3.3 og § 3.4)

§ 3.1.4

Der det er vist en intern vei langs grensen mellom to planområder (se § 4.7) skal denne i utgangspunktet vises i den første bebyggelsesplanen som fremmes for noen av disse områdene. Hvis forbindelsen ikke vises i den første planen må det foreligge forpliktende avtaler som sikrer at forbindelsen blir sikret i det andre planområdet for de strekk der dette er nødvendig.

§ 3.2 Opparbeidelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for aktuelle utområder (spesifiseres i bebyggelsesplanen). Det kan også kreves opparbeidelsesplan ifm. tiltak som ikke krever rammetillatelse. Planen skal godkjennes av byplansjefen, parksjefen og teknisk drift der det er aktuelt.

Planen skal redigjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplantning, belegg, belysning, støyvoller, lekeapparater og evt. annet utstyr, forstøttingsmurer o.l.

§ 3.3 Skilteplan

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent skilteplan for et så stort område som har blitt spesifisert i bebyggelsesplanen for det aktuelle utområdet. Skilteplanen skal godkjennes av transportplanaavdelingen.

§ 3.4 Gatebruksplan

Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, bredder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§ 4.1 Bruk

Ny forettingsvirksomhet skal som hovedregel lokaliseres i lokalsenteret. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates utenfor lokalsenteret, når dette framgår av bebyggelsesplan for delområdene.

Fjernvarmeanlegg kan bygges i alle områder hvor det ikke kommer i konflikt med andre interesser.

§ 4.2 Krav til byggesøknad

Byggesøknad skal skje på kart i mållinje 1:200 som viser opparbeidelse av hele tomta med atkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålesning, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerter, plass til søppe/containere/renovasjonsdunker, forstøttingsmurer, beplantning o.a. Dette kan evt. kombineres med opparbeidelsesplan iht. § 3.2.

Søknad skal redigjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeprikk vise bebyggelse som ligger nærmere enn 1,5 m. Søknad skal redigjøre for støv og støvblåsninger og eventuelle nødvendige støyredukerende tiltak. Fysiske støytilltak skal i hovedsak være fasadetiltak.

§ 4.3 Gesimshøyde

Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden når særlige grunner taler for det.

§ 4.4 Bruksareal

Ved beregning av bruksareal (bl.a. for utregning av %TU) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:

- Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med.
- Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
- Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.

Andre forholdstil bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

§ 4.5 Ubebygde deler av tomt

Arealene skal opparbeides etter plan iht. §§ 3.2 og 3.4 med mest mulig grønne arealer og minst mulig tette flater.

§ 4.6 Byggegrense

Der ikke annet er vist på plankartet gjelder områdegrense som byggegrense.

§ 4.7 Lekeplasser

Evt. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Ellers kan kravet til lekeplasser også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen.

§ 4.8 Interne veier

Interne veier på plankartet viser offentlige forbindelser som skal sikres i bebyggelsesplan, men ikke behøver plasseres nøyaktig der de er vist. Forbindelsene kan være både kjøreveier og gang- og sykkelveier. Plassering og trafikkformål må vurderes i forhold til den planlagte bebyggelsen og etablerte og planlagte omgivelser.

§ 4.9 Av- og pålesning mv.

Av- og pålesning, varenotak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningens øvrige fasader. Varenotak må ikke legges inn mot boligområder.

§ 4.10 Parkering

Det skal etableres maks. 1 plass pr. bolig plass 1 plass pr. 100 m² annet bruksareal. Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkering skal fortrinnsvis skje under terreng og bebyggelse. Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg- eller nær inngangsparti.

§ 6.2 Tomteutnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse for et område beregnes ut fra de formål det benyttes til iht. følgende tabell:

tiltatt maksimum %TU	maksimum % av BRA som kan benyttes til Bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til Kontor
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Ved bruk av området til andre formål enn bolig og/eller kontor (se § 6.1) må det foretas en nærmere vurdering av hvor i tabellen bebyggelsen passer inn, men annet formål skal i utgangspunktet betraktes som kontorareal. Tomteutnyttelser skal alltid beregnes for hele delområder.

§ 6.3 Spesielle bestemmelser for BK1, BK18 og BK19

Når mer enn 50% av bebyggelse har bebyggelse som går over kote 43 tillates en tomteutnyttelse på maksimalt %TU=260%. Ellers gjelder tomteutnyttelsen angitt i § 6.2. Fordeling mellom bolig og andre formål avklares i forbindelse med program og bebyggelsesplan.

§ 7 OMRÅDE FOR LOKALSENTER (LOK1, LOK2 OG LOK3)

Området kan brukes til servicerettet næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor, mindre håndverksbedrifter o.l.), offentlig og privat service, forsamlingslokaler og/eller andre servicetilbud med tilhørende anlegg.

Lokalsenteret skal ha plasskrevende varer som hovedprofil. Annen handel (detaljhandel) skal samlet ikke overstige 3000 m² brutto.

1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet.

Inntil 25% av BRA kan benyttes til boliger. I LOK3 tillates ikke boliger mot Hangesundsgata eller Rennesøygata.

§ 8 ALMENNYTTIG FORMÅL

Området kan benyttes til allmennyttige formål som forsamlingslokale, klubbhus, barnehage, museum, galleri, eldresenter e.a.

§ 4.11 Miljøtiltak
Det skal legges til rette for vannbrenn varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallsortering.

§ 4.12 Utforming av bebyggelse mot "Spesialområde - bevaring"
Bebyggelse som grenser opp mot spesialområder for bevaring skal i størrelse, utforming og materialbruk harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen.

§ 4.13 Spesielle bestemmelser for LOK2, LOK3, BK12 og BK13
Eventuell bebyggelse over kote 30 skal ha hovedaksler i nordøst-sydvest retning som sikrer sikklinjier fra Storhaugplatået mot sjøen. Sikklinjier må dokumenteres ifm. bebyggelsesplan, og ha en bredde på min. 18 m.

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIG (B1, B2, B3 OG B4)

§ 5.1 Byggehøyder

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet. Det kan godkjennes 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området eller dets omgivelser.

§ 5.2 Eksisterende bebyggelse

Ved endring/fornyelse/repasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitektur, herunder materialbruk, blir ivarettatt. Evt. på- eller tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

§ 5.3 Vegetasjon

Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart og vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse.

§ 5.4 Ny bebyggelse/tiltak

Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Ved nybygg skal krav til parkering oppfylles på egen grunn. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m². Nye anlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge. Terrasser skal anlegges på bakkenivå. Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Nye takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

§ 6 OMRÅDE FOR BOLIG OG KONTOR (BK1 - BK24)

§ 6.1 Bruk

Området kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan også tillates næringsvirksomhet som hotell, bevertning og lignende som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Det kan videre tillates virksomheter som bygger opp under planens formål om soner med ulik karakter (se § 2.2). Det kan også bygges skole, barnehage, sykehjem og andre anlegg av særlig offentlig betydning som idrettsanlegg eller forsamlingshus.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.1 Trafikkområder på land

Områdene skal opparbeides etter plan iht. § 3.4 eller § 3.2. Det skal søkes å få inn størst mulig innslag av grønne arealer i form av rabatter, trær o.l.

Avaldsnesgata skal opparbeides som gangsoner, Haugesundsgata som bilsoner og Ryfylkegata som kollektiv- og gang/sykkel-soner.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrase for brannbil.

Materialbruk

Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongteller på fortau, granitt-kanstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

Sykkelfelt

Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkel-symbol i hvitt påtrykk.

Trær

Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen replaneringsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og vei-sef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

Torg

Torg kan opparbeides med fast belegget og nødvendige anlegg som vannuttak, avfallsbeholdere etc.

Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammenheng med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeidelse med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

§ 9.2 Sjøpromenade

Aralet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen og skal alltid ha en bredde på min. 8 m langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø. Promenadens avslutning mot sjøen skal som hovedregel være vertikal og ikke en skrånende fylling. Vist trasé for promenaden kan endres i bebyggelsesplan for tilstøtende område, også i forhold til formålsgrense mot havneområde. Promenaden kan utvides i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser. Se forøvrig § 3.1.2.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.

Der promenaden er vist med en bredde på 22 m nord for BK9 kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.1, eller et til hinder for allmen ferdsel gjennom området.

§ 9.3 Småbåtanlegg på land (TSL)

Området kan brukes til opplag av båter, slipp, batoppbrekk, reparasjon, kjøretøkonomst o.l. Bygninger som er nødvendig for driften av anlegget kan tillates iht. godkjent bebyggelsesplan.

Side 7 av 11

§ 9.4 Havneområder i sjø (TH1 og TH2)

Områdene kan det plasseres flytebrygger og andre installasjoner/konstruksjoner som bidrar til å øke områdets bruk og kvaliteter. Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrense for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker områdets funksjonelle og estetiske kvalitet.

Over TH2 kan det tillates gangbro mellom BK9/11 og BK14 så lenge denne ikke er til hinder for eventuell virksomhet i tilknytning til TH2.

§ 10 FRIOMRÅDER

§ 10.1 Friområder på land

Områdene skal benyttes til opphold, rekreasjon og lek og opparbeides etter plan iht. § 3.2. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdets visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Det må også redegjøres for nødvendig atkomst til ev. nye eller eksisterende tekniske anlegg.

Der reguleringsplan viser gangveier skal evt. bebyggelses- eller opparbeidelsesplan vise endelig plassering av traséer som ivaretar viste forbindelser.

§ 10.2 Småbåtanlegg i sjø (TSS)

Bruk og utforming må sees i sammenheng med småbåtanlegg på land (§ 9.3). Brygger (flyende og faste) og andre forrykningsanordninger som er nødvendige for driften av anlegget kan tillates.

Side 8 av 11

Vedlegg: Kommulinformasjon

Byggeområde:	LOK 3 øst	LOK 3 vest	LOK2 øst	LOK2 vest	LOK1
Trafikkområde/ friområde:					
Adamsvegt og Kvitsøgt, langs BK12					
Avallandsvegt langs LOK1					
Avallandsvegt langs Torv, F2 og BK4					
Lervigsveten langs BK1					
Lervigsveten langs BK3					
Lervigsveten langs BK7					
Lervigsveten langs BK8 (inkludert tog og gågate-areal)					
Remmesøgt mellom BK12 og BK13					
Remmesøgt langs LOK2					
Remmesøgt langs B6					
Kvitsøgt langs LOK2					
Kvitsøgt langs BK6					
Kvitsøgt, langs BK2 og BK3					
Trafikkområde mellom F1 og B8 fram til BK9					
Trafikkområde mellom BK2 og BK5					
Trafikkområde mellom BK9 og BK10					
Trafikkområde mellom BK10 og BK11					
Trafikkområde mellom BK8 og BK11					
Haugesandvegt langs LOK1					
Haugesandvegt langs BK12					
Haugesandvegt langs BK13					
Haugesandvegt, langs F3					
Haugesandvegt, langs B5					
Ryfylkegt langs LOK1					
Ryfylkegt langs LOK2					
Ryfylkegt langs LOK 3					
Trafikkområde mellom BK16 og BK21					
Trafikkområde mellom BK16 og BK17					
Trafikkområde langs BK15					
Trafikkområde langs BK 14					
Trafikkområde langs BK18					
Trafikkområde langs BK19					
Trafikkområde mellom BK20 og BK22/F6					
Trafikkområde mellom BK20 og BK21					
Trafikkområde langs sydsiden av F6					
Svillandsvegt, langs BK23					
G11 plan 2218					
F1 og F8					
F2 og Torv(friområde)					
F3					
F4					
F5 og tilstøtende friområde i plan 2218					
F7					
F9					
Allmennyttige					
B5					

Skillelinje mellom østre og vestre del av LOK2 og LOK3 følger vist byggegrense midt i disse feltene.

§ 11 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadetekning, takteking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadetrykk, takform, volumer og detaljer. For Ryfylkegata 30 girfæder bestemmelserne for fasade mot Kvitsøygata.

Innenfor BK7 gjelder bestemmelsene for bygninger vist på plankartet som bygg som skal bevares, fyrhusets pipe inkludert. Det samme gjelder også den viste fasaden mot Lervigsveten.

§ 11.1 Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal i tillegg til det som er nevnt i § 3.1.3 inneholde bestemmelser om følgende:

- Bygningsutforming og tilpassning til bevaringsverdig bebyggelse
- Eventuelle endringer av bevaringsverdig bebyggelse

§ 11.2 Spesielle bestemmelser for BK7

Ved rivning av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

Bygninger som ikke er vist som bygg som skal bevares kan tillates erstattet av nybygg innenfor viste byggegrenser etter nærmere vurdering av byantikvaren. Evt. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området. De kan ha en gesimshøyde på maks. kote 20 og en mønehøyde på maks. kote 24.

§ 12 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 12.1 Torvgågate

Sjøpromenaden skal tilnynnes offentlig vei og være ferdigstilt for tiliggende bebyggelse tas i bruk.

§ 12.2 Felles lek

Fellessarealet for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

§ 12.3 Ubebygde arealer i byggeområdene

Ubebygde deler av aktuelle tomtar skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

§ 12.4 Haugesundsgata og Ryfylkegata

Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av byggeområdene BK1-BK24, B5 eller LOK1-LOK3.

§ 12.5 Trafikk- og friområder

Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av et byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Dette omfatter også tiliggende kryssområder. Sjøpromenaden kommer i tillegg (se § 12.1). Tabellen viser også hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 13 FAREOMRÅDER

Reiningslinjer gitt i oppbevaringsstillatelser fra Direktoratet for brann- og eksplosjonsvesen skal følges. Det tillates ikke etablert annen virksomhet i områdene som vil kunne utføse behov for en faresone.

§ 13.1 Fareområde ved Dreversholmene

Ved Dreversholmene gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresonen utgår når denne virksomheten opphører/lytes.

Det tillates ikke at småbåthavnen i Breivig påføres bruksrestriksjoner utover de bestemmelser som tidligere er gjort gjeldende i anledning eksisterende anlegg.

§ 13.2 Fareområde i BK21

Faresonen utgår når tanken ikke lenger er i bruk.



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13

0164 OSLO

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
TKH-09/6973-78

JOURNALNR.
60445/12

DATO
17.10.2012

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (1) FOR BOLIGDEL - GNR/BNR 54/1057

Gnr./bnr.: 54/1057
Byggestedsadresse: Tinnegata 1-9 + 15 og Siriskjeret 12
Tiltakshaver: Tou Næringspark as
Tiltakets art: Nybygg boligblokk i 5 etasjer, foretn.-/kontordel

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 14.9.2010 og 25.11.2010, og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Arealer som fortsatt er byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. **Det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeiding av kvartalslekeplass jmf. reguleringsbestemmelsenes § 12.2. Dispensasjonen gis med betingelse om at tiltaket sørger for at midlertidig lekeplass opparbeides så snart som mulig og senest innen 15.1.2013.**
3. Branntetting ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
4. Balkongrekkverk som er sikret midlertidig, ferdigstilles snarest og senest innen 15.1.2013.
5. Fortau for adkomst til inngangspartier ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
6. Plateledning i fasade og rundt inngangsparti ferdigstilles før leilighetene tas i bruk.
7. Tilstrekkelig belysning for ramper/trapp utendørs dokumenteres etter at gatebelysning er montert. Senest innen 15.1.2013.
8. Permanent rekkverk i uteområde ferdigstilles innen 15.1.2013.
9. Urtebeplantning i utomhusområdet ferdigstilles innen 1.6.2013.
10. Det må dokumenteres at leiligheter som har kombinert bod/vaskerom har tilstrekkelig lagringsareal i henhold til teknisk forskrift innen 15.1.2013.
11. Slukkemiddel må plasseres i hver leilighet før de tas i bruk.
12. Terskel mellom trapperom og svalgang i trinn en, var over 2,5 cm. Forholdet utbedres før leilighetene tas i bruk.
13. Skille mellom balkonger monteres før leilighetene tas i bruk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

14. Trapper fra svalgang utformes med markering av første og siste trinn før leilighetene tas i bruk.
15. Dører i sluse mellom parkering og trapperom kontrolleres og eventuelt justeres for åpningskraft på 20 N før leilighetene tas i bruk.
16. Det må dokumenteres at parkeringsplass nr. 13 har tilstrekkelig bredde innen den tas i bruk, og senest innen 15.1.2012.
17. Slukkemiddel plasseres i teknisk rom før leilighetene tas i bruk.
18. Stativ for sykkelparkering monteres før leilighetene tas i bruk.
19. Støttemurer til leiligheter i U.etasje ferdigstilles før disse leilighetene tas i bruk.

Påpekte mangler må rettes innen

- leilighetene tas i bruk for punkt 1, 3, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 og 19
- 15.1.2013 for punkt 2, 4, 7, 8, 10 og 16
- 1.6.2013 for punkt 9

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen 1.7.2014, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør


Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til: Brannsjefen i Sør-Rogaland

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Tou Park I-III.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Tou Park I-III



Innkalling til årsmøte 2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Mandag 06.05.2024, kl. 17:00

Tou Scene

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av motedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Egenandel IF forsikring - nytt punkt inn i vedtektene
- 6 Resirkulering - innmeldt av seksjonseier
- 7 Rensing av ventilasjonen - innmeldt av seksjonseier
- 8 Matavfallsposer - innmeldt av seksjonseier
- 9 Lys i parkeringsanlegg - innmeldt av seksjonseier
- 10 Valg
 - 10.1 Valg av leder for 2 år
 - 10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
 - 10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 10.4 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Tou Park I-III

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 105.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Egenandel IF forsikring - nytt punkt inn i vedtektene

Egenandel til Sameiet Tou Park er kr 10000,- per meldte skade. Forslår at egenandel blir belastet seksjonseier som melder inn skaden.

Eks: Vannlekkasje fra oppvaskmaskin, hvorfor skal Sameiet ta egenandelen og ikke seksjonseier

Forslag til vedtak: Egenandel ved skade inne i leiligheten belastes seksjonseier, så fremt skaden ikke skyldes feil/mangler ved faste installasjoner.

Styrets innstilling: Det legges inn i vedtekter at egenandel ved skade inne i leiligheten belastes seksjonseier, så fremt skaden ikke skyldes feil/mangler ved faste installasjoner.

6. Resirkulering - innmeldt av seksjonseier

Overfullt restavfall med inngang til Siriskjeret 12
Føler det er ofte overfullt restavfall her - tegn på dårlig resirkulering?
Mange som bruker samme tommeplass kan også være grunnen.
Vil bare høre om noen andre er enig eller uenig

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak er at saken avvises og tas tilbake til styret for behandling da det ikke er formulert som en problemstilling.

Styrets innstilling: Det er flere alternativer til søppelkontainerne utenfor Siriskjeret 12. Disse kan brukes i tillegg der Siriskjeret-kontainerne er fulle.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. Rensing av ventilasjonen – innmeldt av seksjonseier

Er det lenge siden det har blitt renset i ventilasjonen?
Kommer av og til lukt fra naboer når de låger mat, gjennom ventilasjonen?

Bør vi ta en rens på hele anlegget eller kan vi bare fikse individuelt?

Dette selvfølgelig koster nok en del penger så det må selvfølgelig drøftes.

Men helsegevinsten er kanskje verdt det. Spesielt for folk som har pollenallergi og astma.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak er at saken avvises og tas tilbake til styret for behandling da det ikke er formulert som en problemstilling.

Styrets innstilling: Vi har periodevis service på ventilasjonsanlegget to ganger/år av Lie Ventilasjon. I starten av mars 2024 ble det også installert kulfilter.

8. Matavfallsposer – innmeldt av seksjonseier

For borettslag og sameier med felles låst inngangsparti, bestiller en representant for styret matavfallsposer for hele borettslaget/sameiet samlet, via hentavfall.no. Står det på Stavanger kommune sine nettside.

Er ikke dette mulig og bestille 1 til 2 ganger i året av dette sånn vi alle kan ha nok poser til og kaste matavfall oppi.
Viss ikke kommer folk til og bruke vanlige poser og kaste det i restavfall

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Saken avvises. Den enkelte beboer har selv ansvar for å bestille det antall matavfallsposer husholdningen har behov for.

Styrets innstilling: Det er riktig at styret i sameier/borettslag kan bestille avfallsposer til alle beboerne.
Matavfallsposer til 101 leiligheter ganger x krever både lagringsplass og noen som har ansvar for distribusjon.
Styrets innstilling: Den enkelte beboer har selv ansvar for å bestille det antall matavfallsposer husholdningen har behov for.

9. Lys i parkeringsanlegg – innmeldt av seksjonseier

Lysopplegget i parkeringsanlegget pr nå er ikke godt nok. Det er helt håpløst å stå i deler av parkeringsanlegget i bekmørket når lyset slår seg av etter X minutter. Flere av beboerne har barn som blir reddet når lyset slår seg av og det forårsaker mye uønskelig støy for de involverte. Det er også ikke trygt med tanke på trafiksikkerheten at det blir helt mørkt når det oppholder seg folk i anlegget. Det er ikke mulig å nullstille nedtellingene etter at lyset er slått på slik dersom man kommer inn i garasjen etter noen andre kan man være sikker på at man blir stående i mørket.

Alternativ 1: installere lysensorer som holder lyset på så lenge det er folk i garasjen

Alternativ 2: Sorge for at det er opplyst i alle parkeringsområder i garasjen selv om hovedlyset skruer seg av. Det vil si at det installeres lysrør som står på hele tiden som det allerede gjør noen plasser i alle kroker i garasjen slik at alle får mulighet til å se noe dersom lyset skruer seg av.

Alternativ 3: Sorge for at dersom man trykker på lysbryteren/åpner porten så nullstiller man nedtellingene for lyset. Det vil si at uansett når man kommer inn i parkeringsanlegget så er man garantert de X min med lys som den nå

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Det monteres led-lamper på strategiske punkt for å avhjelpe forholdet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Det monteres led-lamper på strategiske punkt for å avhjelpe forholdet.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Bjarne Nesvik er på valg

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

Lise Rusdal (valgt som styremedlem for 2 år i 2023) har fratrudd - det er derfor behov for å velge inn 2 nye styremedlemmer i 2024.
Mari Skjærpe er forespurgt og har sagt seg villig til å erstatte Lise Rusdal - velges for 1 år frem til årsmøtet 2025.

Margareth Paulsen ble valgt for 2 år i 2022 og er dermed på valg.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomité velges for 1 år - Ole-Jan Granli og Rune Gregersen ble valgt i 2023.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

651 Sameiet Tou Park III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 967 004	1 888 424	2 182 775
Innbetalt felleskostnader næring		242 862	229 388	266 123
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		487 830	422 180	527 220
Andre driftsinntekter	1	70 000	0	0
Løding e-bil		12 680	19 045	0
Sum inntekter		2 810 086	2 559 037	2 975 118
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	119 805	119 805	119 805
Avskrivninger	6	37 760	37 760	0
Forretningsførerhonorar		152 878	147 228	157 105
Tilleggs tjenester forretningsfører		60 516	58 453	55 015
Revisjonshonorar	3	15 639	6 334	19 800
Vaktmestertjenester		187 284	166 935	192 072
Drift og vedlikehold	4	1 007 158	553 107	725 042
TV og/eller internett		503 404	423 750	537 660
Forsikringer		226 843	204 916	262 007
Kommunale avgifter		175 898	112 561	211 075
Energi/strøm		476 288	451 252	424 000
Administrasjonskostnader		20 566	17 689	27 400
Sum kostnader		2 984 135	2 299 779	2 731 081
Driftsresultat		-174 049	259 258	244 037
Finansielle poster				
Renteminntekter		28 418	9 605	0
Netto finanskostnader		-28 418	-9 605	0
Resultat	5	-145 631	268 863	244 037

Årsregnskap

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

Alternative fullmakter må ha samme innhold. Et eventuelt representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler		183 584	201 334
Finansielle anleggsmidler	6		
Sum anleggsmidler		183 584	201 334
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser/felleskostnader		187 255	80 460
Forskuddsbetalte kostnader		434 088	470 029
Forskuddsbetalt strøm		172 374	168 843
Andre fordringer		0	13 345
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		1 173 350	1 117 521
Sum omløpsmidler		1 967 653	1 850 797
SUM EIENDELER		2 131 236	2 052 130

Balanse 2023

651 Sameiet Tou Park I-III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opplyent egenkapital		1 288 794	1 434 425
Sum egenkapital	7	1 288 794	1 434 425
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld		8 816	4 507
Forskuddsbetalt felleskostnader			
Innbetalt strøm		72 696	56 088
Gjeld til forretningsfører		10 625	11 875
Leverandørgjeld		575 612	417 252
Ammen kortsiktig gjeld		174 663	127 983
Sum kortsiktig gjeld		842 442	617 705
Sum gjeld		842 442	617 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 131 236	2 052 130

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjarne Severin Nesvik
Styreleder

Lise Rusdal
Styremedlem

Margareth Paulsen
Styremedlem

Balanse 2023

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Reinhold	161 084	121 749
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	504 252	154 912
6630 Reparasjon og vedlikehold utområde	27 658	3 188
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	875	6 356
8780 Løpende drifts- og serviceavtaler	313 190	266 802
Sum	1 007 158	553 107

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-145 631	268 863
Tilbakeføring av avskrivning	37 750	37 750
Endring arbeidskapital	-107 881	306 613
Omløpsmidler	1 967 653	1 850 797
Kortsiktig gjeld	842 442	617 705
Arbeidskapital	1 125 210	1 233 091

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er satt opp leies gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Arbeidskapital er klassifisert som anleggsmidler.

Kortsiktig gjeld kalles i utvalgte tilfeller på et enkelt punkt.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Avregning på fjernvarme for ventilasjonsanlegg.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
Sum personalkostnader	119 805	119 805

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Note 6 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01:	377 500
Arets tilgang:	0
Arets avgang:	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	213 916
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	163 584
Arets avskrivninger:	37 750
Anskaffelsesår:	2018
Antatt levetid i år:	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, næring	20 848	-29 509	50 357
Sameiekapital, seksjonseiere	1 287 048	-116 122	1 384 688
Sum Egenkapital	1 288 794	-145 631	1 434 425

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 987 004	0	1 987 004
Innbetalt felleskostnader næring	0	242 562	242 562
Innbetalt for tv, internett og/eller alarm	487 830	0	487 830
Andre driftsinntekter	61 775	8 225	70 000
Lading el-bil	12 690	0	12 690
Sum inntekter	2 559 299	250 787	2 810 086
Kostnader			
Syrehonorar, lønn etc.	105 728	14 077	119 805
Avskrivninger	37 750	0	37 750
Forretningsførerhonorar	134 737	17 839	152 676
Tilleggsplønstester forretningsfører	53 405	7 111	60 516
Revisjonshonorar	14 068	1 873	15 939
Væktmestertjenester	165 278	22 006	187 284
Drift og vedlikehold	892 169	114 959	1 007 158
TV og/eller internett	503 404	0	503 404
Forsikringer	200 189	26 854	228 843
Kommunale avgifter	155 228	20 668	175 896
Energi/strøm	420 333	65 865	476 298
Administrasjonskostnader	18 182	2 384	20 566
Sum kostnader	2 700 500	283 636	2 984 135
Driftsresultat	-141 201	-32 849	-174 049
Finansielle poster			
Renteinntekter	25 079	3 339	28 418
Netto finanskostnader	-25 079	-3 339	-28 418
Resultat	-116 122	-29 510	-145 631

Noter 651 Sameiet Tou Park I-III

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UNINO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-04 15:21:00 UTC



Pennéo Dokumentnøkkel: QNZ0-0ZEE3-YVDMZ-OPKC-CH800-SRDV

Dokumentet er signert digitalt, med Pennéo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikre og valider av den datamaskin-strignede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er last og us-samplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er lagret i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalt?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Pennéo e-signature service. spenneo@pennéo.com. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevis som er lokalisert inne i dokumentet, med Pennéo validator. <https://pennéo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Tou Park I-III

Sameiet Tou Park I-III ligger i Stavanger kommune og består av 101 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 899162072.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjarne Severin Nesvik
Styremedlem, Margareth Paulsen
Styremedlem, Lise Ruskdal
Varamedlem, Ole-Jan Granli
Varamedlem, Rune Gregersen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 39 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Ingen

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Skifte deler av sprinkleranlegget i garasjen.
2. Trukket nye kabler og montert nytt utelys i atriet.
3. Fiering av bokelikk og beskjæring av frukttrær.
4. Reforhandlet pris med Kone
5. Avtale med Lyse Energiservice mtp nye målere for fjernvarme
6. Søkt om skilt med parkering forbudt i Tinnagata 15

HMS-arbeid:

7. Internkontroll avtale elektro, Stavanger Installasjon
8. Gjennomført Bates opplegg med Bevar HMS

Styrets planer fremover

1. Beising av takterrassen
2. Ny Beplanning der bokelikken sto.
3. Beskjære busker/trær i atriet
4. Reforhandle aktuelle avtaler
5. Videreføre arbeid med parkering forbudt i Tinnagata 15

Forsikringsavtale

Sameiet Tou Park I-III er forsikret i IF Skadeforsikring med politennummer SP588412.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tou Park I-III mandag 06.05.2024 kl. 17:00 - Tou Scene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Rune Gregersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 13 seksjonseiere - ingen fullmakter = totalt 13 stemmeberettigede. Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 105.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Egenandel IF forsikring - nytt punkt inn i vedtektene

Egenandel til Sameiet Tou Park er kr 10000,- per meldte skade. Forslår at egenandel blir belastet seksjonseier som melder inn skaden.

Eks: Vannlekkasje fra oppvaskmaskin, hvorfor skal Sameiet ta egenandelen og ikke seksjonseier.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det legges inn i vedtektene at styret kan viderefakturere seksjonseier egenandel ved skade inne i leiligheten (selvforskyldt), så fremt ikke skaden skyldes feil/mangler ved faste installasjoner. Egenandel blir belastet eier når ikke vedlikeholdsforpliktelsene er ivaretatt.

Vedtak:

Styrets innstilling og forslag til vedtak ble vedtatt.

6. Resirkulering - innmeldt av seksjonseier

Overfullt restavfall med inngang til Siriskjeret 12
Føler det er ofte overfullt restavfall her - tegn på dårlig resirkulering?
Mange som bruker samme tømme plass kan også vær grunnen.
Vil bare høre om noen andre er enig eller uenig

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt - saken avvises og tas tilbake til styret for behandling.

7. Rensing av ventilasjonen - innmeldt av seksjonseier

Er det lenge siden det har blitt renset i ventilasjonen?
Kommer av og til lukt fra naboer når de lager mat, gjennom ventilasjonen

Bør vi ta en rens på hele anlegget eller kan vi bare fikse individuelt?

Dette selvfølgelig koster nok en del penger så det må selvfølgelig drøftes.

Men helsegevinsten er kanskje verdt det. Spesielt for folk som har pollenallergi og astma.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt - saken avvises og tas tilbake til styret for behandling.

8. Matavfallsposer - innmeldt av seksjonseier

For borettslag og sameier med felles låst inngangsparti, bestiller en representant for styret matavfallsposer for hele borettslaget/sameiet samlet, via hentavfall.no. Står det på Stavanger kommune sine nettside.

Er ikke dette mulig og bestille 1 til 2 ganger i året av dette sånn vi alle kan ha nok poser til og kaste matavfall oppi.

Viss ikke kommer folk til og bruke vanlige poser og kaste det i restavfall

Vedtak:

Saken avvises. Den enkelte beboer har selv ansvar for å bestille matavfallsposer.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9. Lys i parkeringsanlegg - innmeldt av seksjonseier

Lysopplegget i parkeringsanlegget pr nå er ikke godt nok. Det er helt håpløst å stå i deler av parkeringsanlegget i bekmørket når lyset slår seg av etter X minutter. Flere av beboerne har barn som blir redde når lyset slår seg av og det forårsaker mye unødvendig styr for de involverte. Det er også ikke trygt med tanke på trafikksikkerheten at det blir helt mørkt når det oppholder seg folk i anlegget. Det er ikke mulig å nullstille nedtellingen etter at lyset er slått på slik dersom man kommer inn i garasjen etter noen andre kan man være sikker på at man blir stående i mørket.

Alternativ 1: installere lyssensorer som holder lyset på så lenge det er folk i garasjen

Alternativ 2: Sørge for at det er opplyst i alle parkeringsområder i garasjen selv om hovedlyset skruer seg av. Det vil si at det installeres lysrør som står på hele tiden som det allerede gjør noen plasser i alle kroker i garasjen slik at alle får mulighet til å se noe dersom lyset skruer seg av.

Alternativ 3: Sørge for at dersom man trykker på lysbryteren/åpner porten så nullstiller man nedtellingen for lyset. Det vil si at uansett når man kommer inn i parkeringsanlegget så er man garantert de X min med lys som den nå

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det monteres led-lamper på strategiske punkt for å avhjelpe forholdet. Styret er allerede i gang med dette.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt. Styret monterer led-lamper på strategiske punkt for å avhjelpe forholdet - styret er allerede i gang med dette.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Bjarne Nesvik er på valg

Vedtak:

Bjarne Nesvik ble valgt til leder for 2 år

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

Lise Rusdal (valgt som styremedlem for 2 år i 2023) har fratrådt - det er derfor behov for å velge inn 2 nye styremedlemmer i 2024.

Mari Skjærpe er forespurt og har sagt seg villig til å erstatte Lise Rusdal - velges for 1 år frem til årsmøtet 2025.

Margareth Paulsen ble valgt for 2 år i 2022 og er dermed på valg.

Vedtak:

Margareth Paulsen ble gjenvalgt til styremedlem for 2 år.

Mari Skjærpe ble valgt til styremedlem for 1 år.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Ole-Jan Granli og Rune Gregersen ble gjenvalgt til varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Bjarne Nesvik - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Margareth Paulsen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Mari Skjærpe - valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Ole-Jan Granli - valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Rune Gregersen - valgt for 1 år i 2024

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomité velges for 1 år - Ole-Jan Granli og Rune Gregersen ble valgt i 2023.

Vedtak:

Ole-Jan Granli og Rune Gregersen tok gjenvalg og utgjør boligselskapets valgkomité.

Stavanger, 06. mai 2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sameiet Tou Park I-III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Severin Nesvik (sign.)	08.05.2024
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Rune Gregersen (sign.)	08.05.2024

ORDENSREGLER

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages i oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede ledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av sameiets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr.

Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. §19 i lov om eierseksjoner). Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Det er båndtvang for hunder innenfor sameiets fellesarealer, inklusiv utendørs i ariet. Avføring fra husdyr skal fjernes av eier.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av sameiets styre.

Parkering.

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt oljesøl, avfall, løse bildeler etc. må fjernes umiddelbart. Seksjonseier kan leie ut sin egen parkeringsplass internt i sameiet.

Trapperom og oppganger.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier). Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre. Seksjonseierne blir selv enige om utsmykking av felles gang.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Tou Park I-III

Oppdatert 19.03.2020

Renhold.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til nedgravd søppelanlegg.

Bruk av åpen ild, grilling.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke åpen ild ved grilling. Grilling er tillatt, men da kun ved bruk av gass- og elektrisk grill.

Styret i Sameiet Tou Park I-III

Ordensregler vedtatt på årsmøte 19.03.2020

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TOU PARK I-III (org.nr. 889 161 072)

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

Revidert på årsmøtet 11.04.2018 – sist revidert på årsmøtet 06.05.2024

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering og boder	4
4-1 Organisering	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39	7
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt	8
8-4 Forretningsfører	8
8-3 Revisor	8
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
9-5 Møteleide og protokoll.....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon.....	11
11 Forsikring.....	11
12 Forretningsfører, regnskap og revisjon.....	11
11-2 Mindretallsvern.....	11
8-4 Forretningsfører.....	11
8-3 Revisor.....	11
13 Ugjeldhet og mindretallsvern.....	12
13-1 Ugjeldhet.....	12
31-2 Mindretallsvern.....	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tou Park I-III. Sameiet er opprettet ved seksjoningsbegjæring tinglyst 19.09.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 101 boligseksjoner og 2 næringsseksjon på eiendommen gnr.54, bnr.1087 i Stavanger kommune.

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

Seksjonerte tilleggsgdeler omfatter boder og parkeringsplasser nærmere regulert i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Således omfatter fellesareal blant annet bygningskonstruksjonen og bygningskroppen, herunder for eksempel tak, reisverk, kledning/fasade, utvendige vinduer, mv.

Nærmere inndeling i bruksenheter, seksjonerte tilleggsgdeler og fellesarealer fremgår av seksjoningsbegjæringen og eventuelle reseksjoner.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte bruksenhets hoveddels areal målt i BRA.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

- (1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overtagelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet slik dette fremgår av seksjoningsbegjæringen, eventuelt reseksjoner.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- (5) Næringsseksjonene i sameiet har rett til å følge de til enhver tid gjeldende offentlige reguleringer, herunder åpningstidsbestemmelser, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan, så lenge dette skjer uten å påføre de øvrige sameierne unødige eller urimelige ulemper, drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sine seksjoner. Dersom sameiet vil legge begrensninger på næringsseksjonenes rettigheter etter dette punkt, må dette vedtas på ordinært årsmøte med tilslutning fra de(n) berørte næringsseksjonen, jf. Eierseksjonsloven 25, fjerde ledd.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler, hvor det blant annet kan fastsettes felles regler for bruk av solavskjerming, opphengning av tøy og dekorering. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering og boder

4-1 Organisering

Sameiets boligseksjoner har boder og tilleggsgdeler (en hver) lagt til seg som tilleggsgdeler på sameiets eiendom

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

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

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

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

(9) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og remontere disse ved fasadetilak.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

(5) Styret skal gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommens fellesarealer.

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

Sameiets gjesteparkering er på omkringliggende offentlig gategrunn.

Sameiets næringsseksjoner har sin parkering på naboeiendommen.

Næringsseksjonene er fritatt fra å dekke en andel av de drifts- og vedlikeholdskostnadene som direkte knytter seg til de innvendige parkeringsarealene eller adkomstene til disse. Dersom styret finner det hensiktsmessig, kan det ved budsjetteringen av felleskostnadene fastsette sjablongmessig fradrag i næringsseksjonenes andel av felleskostnadene som i rimelig grad skal gjenspele nevnte fritak.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtaksbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdspunkt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikk som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6 Felleskostnader, pantestikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnadene inkluderer, men er ikke begrenset til, drifts- og vedlikeholdsutgifter for sameiets fellesarealer og bygningforsikring. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per seksjon. Sameiebrøken følger av seksjonsbegjøringen eller eventuelle reseksjoner.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom deknningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte seksjonseier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige seksjonseierne.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonslovens § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonslovens § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

(2) Funktionssteden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre annen funksjonstid blir bestemt av årsmøtet som fortar valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det årsmøtet i det år funksjonstiden utløper.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Frammøte i styremøter dokumenteres i protokoller og arkiveres i styret sine elektroniske arkiv senest på det etterfølgende styremøtet.

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

Protokoll skal føres over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Årsmøtets vedtak treffes med vanlig flertall når ikke skjerpene flertallskrav følger av eierseksjonsloven eller gjeldende vedtekter. Stemmene i sameiet vektas slik:

Snr 11-101 (boliger)	1 stemme hver
Snr 102 (næring)	10 stemmer
Snr 103 (næring)	3 stemmer

Dersom næringsseksjon deles ved reaksjonering, skal stemmene som angitt ovenfor fordeles forholdsmissig etter sameiebrøken på de nye seksjonene, men likevel slik at hver seksjon skal ha

minst en stemme. Kun dersom næringsseksjonen deles opp i flere deler enn det som har stemmer, vil dette være en reaksjonering som øker det totale stemmeantallet og som vil kreve sameiermøtets tilslutning, jf. Eierseksjonsloven § 20 annet ledd.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen/informasjon i sameiet.

Styret har egen styremail: loupark123@gmail.com.

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

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

11 Forsikring

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

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Styret kan viderefakturere egenandel til seksjonseier ved skade inne i leiligheten (hvis selvforskyldt), så fremt skaden ikke skyldes feil/mangler ved faste installasjoner. Egenandelen blir belastet eier når vedlikeholds-forpliktelsene ikke er ivaretatt.

12 Forretningsfører, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte deres engasjement.

Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtal om forretningsførelse gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse, og kan engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning.

Sameiet skal ha revisor, jf. eierseksjonsloven § 65. Årsmøtet velger revisor.

11-2 Mindretallsvern

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

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

8-3 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

11

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

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

31-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimeelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

12

Notater

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 000**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 600**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 100**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2211250075 / Nikolai Tvedt, tlf. 41494331
Tinnegata 1, 4014 Stavanger
Gnr. 54, bnr. 1087, snr. 48 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 besøkt 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)

Oppdragsnr: 2211250075
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.03.2025

Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler

414 94 331
nikolai.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no