



Velkommen til

Åkragata 62
4015 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Åkragata 62
4015 Stavanger


Lyst og moderne rekkehus med familievennlig beliggenhet | Solrik uteplass og hage | Parkering i felles garasjeanlegg |

Velkommen til et moderne rekkehus i et populært og barnevennlig nabolag. Dette hjemmet over to plan byr på en gjennomtenkt planløsning med funksjonelle detaljer og moderne standard. Området er kjent for sine grønne omgivelser, lekeplasser, bademuligheter og kort vei til Tau scene, Lervig, Ostehuset etc. En meget sentral plass å bo. Huset ligger i en bilfri gate

Boligens innhold fordeler seg over to etasjer og inkluderer blant annet tre romslige soverom, stue og elegante bad på begge plan samt et stilrent HTH kjøkken med åpen løsning mot stue. Boligen har en lun og solrik uteplass med terrasse og hage, ideelt for avslapning eller sosiale sammenkomster. Nylig oppmalt i flere rom og fremstår i pen og god standard. Parkering, bod og sykkelparkering i lukket anlegg

Lavenergihus klasse A

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 290 000
Omkostninger*	kr	181 090
Totalpris inkl. omk.	kr	7 471 090
BRA/BRA-I		127/122 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 130 m ²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		2016
Energimerking		

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!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	7 290 000
Omkostninger*	kr	181 090
Totalpris inkl. omk.	kr	7 471 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 182 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 183 340

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Åkragata 62 er en del av Sameiet Østre Hageby Felles org.nr. 915 509 18 som er et tingsrettslig sameie. Fellessameie for 40 rekkehus og blokk - totalt 66 enheter samt uteområder og garasjeanlegg/bodanlegg.

Der betales månedlige felleskostnader kr. 1 958,- som dekker forretningsførsel, internett, tv-pakke, a-konto fjernvarme, bygningsforsikring som dekker garasjeanlegget og diverse vedlikehold/drift.

Herav:

-Felleskostnader kr 1 000,-

- A-konto fjernvarme kr 500,-

- Internett kr 299,-

- Tv-pakke kr 159,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning). Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Kopi av generalforsamling 2025, protokoll, vedtekter og ordensregler for sameiet Østre Hageby Felles ligger vedlagt i salgsoppgave. Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i innværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 13 224 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 54, bnr. 1126 i Stavanger kommune.

Areal

BRA-i: 122 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 127 m²

1. etasje

BRA-i: 61 m².

TBA: 12 m².

2. etasje

BRA-i: 61 m².

-1. etasje

BRA-e: 5 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

3

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Parkering

Parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.

Mulighet for oppkobling av elbil lader.

Tomt

Tomteareal er 130 m² på eiet tomt.

Byggeår

Ca. 2016 i følge Stavanger kommune.

Innhold

1. Etasje BRA-i: Entré, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom.
 2. Etasje BRA-i: Trapperom/stue, 3 soverom og bad/vaskerom.
- Underetasje BRA-e: Bod.

Standard

Velkommen til et moderne rekkehus i et populært og barnevennlig nabolag. Dette hjemmet over to plan byr på en gjennomtenkt planløsning med funksjonelle detaljer og moderne standard. Området er kjent for sine grønne omgivelser, lekeplasser, bademuligheter og kort vei til Tau scene, Lervig, Ostehuset etc. En meget sentral plass å bo. Eiendommen ligger i en bilfri gate, som sikrer et trygt og rolig. Lavenergiklasse grønn A som gir deg svært lave driftskostnader.

Boligens innhold fordeler seg over to etasjer og inkluderer blant annet tre romslige soverom, stue og elegante bad på begge plan samt et stilrent HTH kjøkken med åpen løsning mot stue. Integrerte hvitevarer. Boligen har en lun og solrik uteplass med terrasse og hage, ideelt for avslapning eller sosiale sammenkomster. Det er rikelig med oppbevarings muligheter, med både innvendig bod, sportsbod og et rom til lagring i tilknytning til garasjelegget. For ekstra komfort har boligen energibesparende løsninger som balansert ventilasjon og vannbåren varme. samt mulighet for å installere elbillader på garasjeplassen. Det er også sykkelparkering. Innvendige plissegardiner i stuene og utvendig solavskjerming på stue vinduene i 1 etasje

Dette er en bolig som oppfyller både praktiske og estetiske behov i et nabolag hvor trivsel står i sentrum! samt mulighet for å installere elbillader på garasjeplassen.

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.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG 2)

Utvendig > Hovedytterdør

Innvendig > Parkett bod

Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Beliggenhet

Sentralt plassert med buss og bysykkel like utenfor døren. En sentral adresse med få minutters rusletid ned til Stavanger sentrum. Storhaug er et etablert og koselig boligområde med mange gode kvaliteter.

I koselige gater rundt leiligheten har du tilgang til flere små byparker og grønne lunger. Fint å samles for avslapning med venner eller familie.

God tilgang til fine tur- og treningsløyper forbi badeplassen i Godalen, Rosenli og videre langs sjøen - i tillegg til kort vei til Vålandsskogen og Mosvatnet. Fin flyt mellom det urbane og naturen. Er du interessert i båt, er Hillevågsvannet kun 2 minutters gåtur unna.

Området er blitt svært ettertraktet grunnet sin fine kobling mellom Stavanger sentrum og Østre bydel som blomstrer for fullt. Østre bydel kan by på mye spennende innen matveien, med trendy restauranter, streetfood og kjente lunsjplasser som Ostehuset, samt Tou scene hvor mat og

drikke kombineres med kunst og konserter.

Adkomst

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

Byggemåte

Støpt plate på mark. Etasjeskiller i tre. Pulttak med takrenner og beslag i aluminium. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning i tre og fasadeplater. Fabrikkmalte vinduer i tre beslått med beslag utvendig. Fabrikkmalt hovedytterdør. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 04.12.2020. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fra Lyse

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.

Radon

Eier har foretatt radonmåling iht. vedlagt rapport datert 28.01.2024 og verdiene av målingen ligger innenfor maks grenseverdi 200 Bq/m³. Tiltaksgrense for radontiltak er likevel 100 Bq/m³. Det er ikke gjort tiltak for å redusere radonnivået som for eksempel å installere radonavsug. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

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

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. Felles privat vei: 54/1151 Sameiet Østre Hageby Felles.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 320 435 for 2023.
Sekundærverdi: Kr 5 281 739 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier

Lena Christine Thornes

Heftelser

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

1103/54/1126:

08.09.2016 - Dokumentnr: 815186 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:871

Bestemmelse om drift og vedlikehold av vann, overvann-og spillvannsledninger m.m.

Gjelder også utskilte parseller

08.09.2016 - Dokumentnr: 815186 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1177

Bestemmelse om drift og vedlikehold av vann, overvann-og spillvannsledninger m.m.

04.11.2015 - Dokumentnr: 1028791 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1177

Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod

Diverse påtegning

Endring av plassering på bod tilhørende gnr. 54 bnr. 1128

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.

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Sameiet har avtalt vask og overflatebehandling av boligene til en pris av 34.968,75,- for denne boligen.

Dersom arbeidet utføres etter overtakelse vil kjøper måtte betale denne selv. Konferer megler

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum 7.200.000,-), kr 108.000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 26 900

Oppgjørshonorar*, kr 7900

Tilretteleggingshonorar, kr 12900

Visningshonorar per visning, kr 1500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4500

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3200

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4750

Eierskiftegebyr*, kr 7200

Totalt, kr 175.715,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 22.12.2025.

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 bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset

fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, 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 hjemmeloverføring 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 eiendomsmeplingsforetakene 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

Fredrik Simonsen

Eiendomsmegler

Telefon: 922 82 200

E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

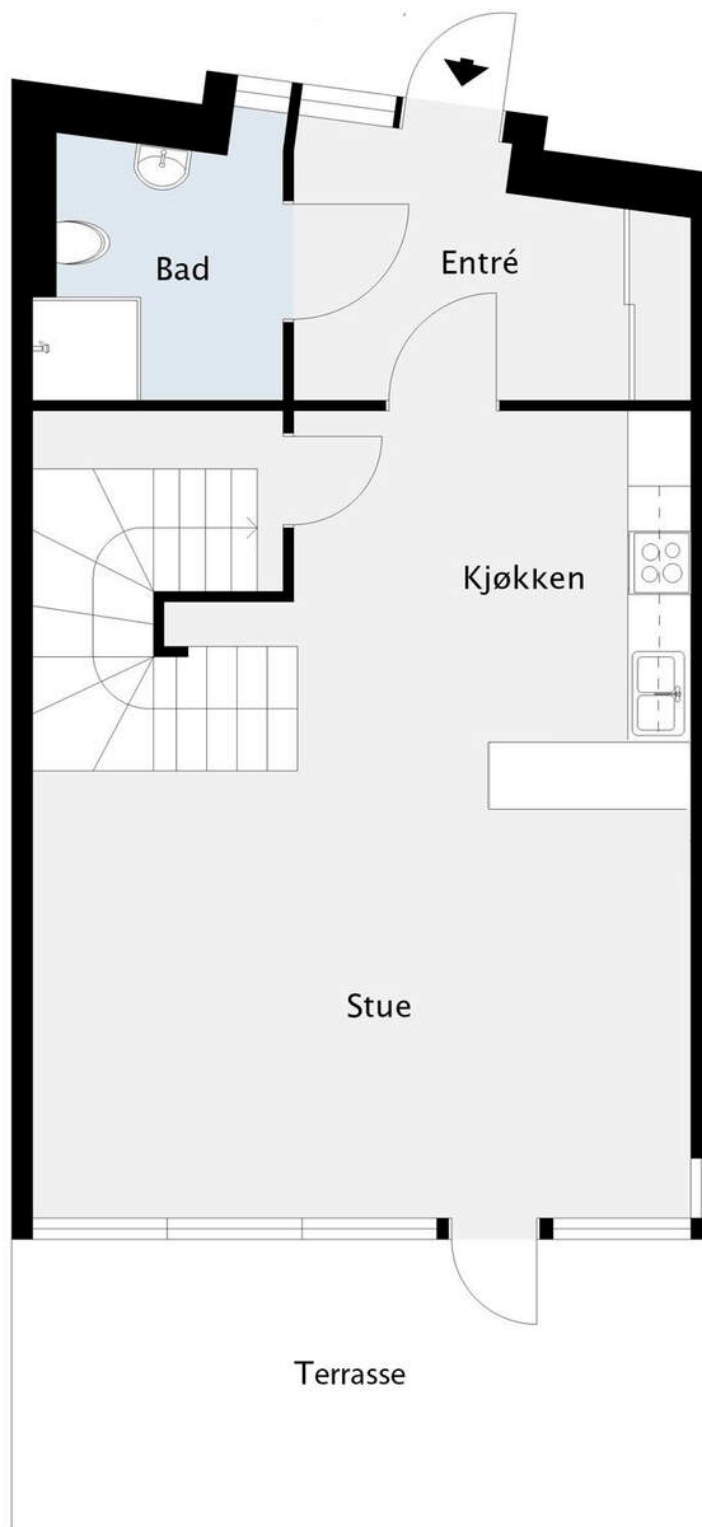
EiendomsMegler 1 Mariero

Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



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.

















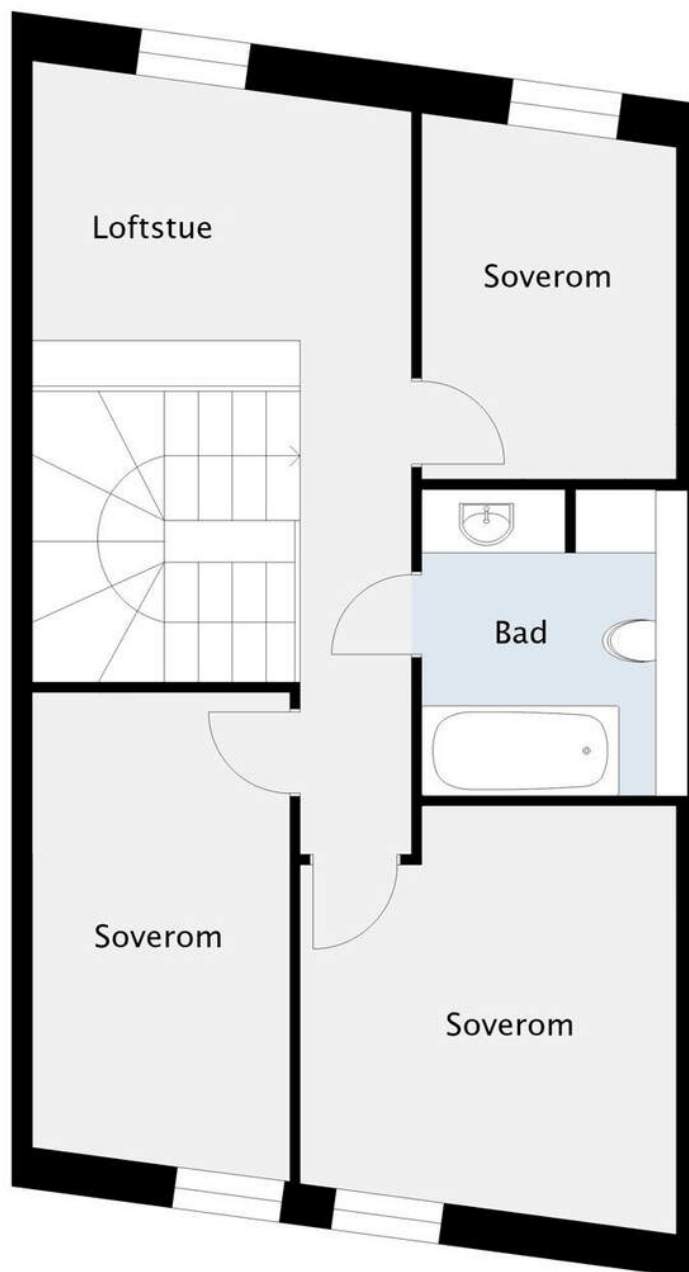








Plantegning



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



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



















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lena Christine Thornes

Boligen

Åkragata 62

4015 Stavanger

1103-54/1126/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ca vinteren 2024

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Felles vasking/spyling og maling - vedlikehold av alle rekkehusene. Utføres vår: sommer 2026 av Malingsfirma.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilstandsrapport

📍 Åkragata 62 , 4015 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1126

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 20137-2472

Referansenummer: ON1845

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre og fasadeplater. Pulttak med tekking.

Ett selveier rekkehus med godt vedlikehold ute, inne med normal standard, lyse farger og materialvalg.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak, hele takkonstruksjonen kledd inne på innside. Settes ikke TG. Taktekking fra byggeår, er ikke besiktet på tak og TG gis på grunnlag av alder.

Takrenner/beslag i aluminium. Sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning i tre og fasadeplater. Bordkledningen er godt vedlikeholdt, fasadeplater uten synlige mangler eller mekaniske skader. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen/fasdeplater.

Fabrikkmalte vinduer i tre beslått med beslag ute, produsert i 2015. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalt terrassedør i 1 etg i tre og beslått med beslag ute, produsert i 2015. Er funnet i orden, god funksjon. Fabrikkmalt hovedytterdør.

Terrasse/platte i tre på terreng. Terrasse/bord fra byggeår, har noe oppsprikk av terrassebord av normal karakter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er godt behandlet og vedlikeholdt uten synlige mangler/skader bortsett fra enkelte og normale bruksslitasjer. Parkettgulv i bod/teknisk rom, avvik.

Etasjeskille i tre, støpt plate på gulv i 1 etg. Ingen spesielle skjelheter på etasjeskillet eller støpte gulvet i 1 etg og under 15 mm målt gjennom hele rom, stue/kjøkken og trapperom/stort soverom i 2 etg.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger. Midlertidig brukstillatelse, ingen kommentar vedr dette.

Fabrikkmalt trapp inne fra byggeår. Overflater, håndreker/løpere på vegger og rekkverk er funnet i orden. Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår, er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med vannbåren varme. Gulvet er etablert med fall og det er over 25 mm fra topp sluk til oppbrett/membran på dør. Evt lokalt fall under badekaret er ikke

vurdert pga badekarets plassering/størrelse. Plastsluk i gulv fra byggeår. Er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar. Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg trapperom mot badekar uten unormale forhold.

Bad i 1 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak, er funnet i orden. Fliser på gulv med vannbåren varme. Plastsluk i gulv fra byggeår. Er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke og lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskemaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskemaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold. Montert lekkasjvarsler i benkeskap under vask.

Ventilator tilkoplett direkte ut. Er testet med papir og funnet med funksjon, det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerteskaper er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.

Avløpsrør i plast/PVC og på fellesområder i soil. Er funnet i orden.

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert i bod/teknisk rom. De forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, iflg eier har det nylig vært rens av anlegget.

Nærvarmeanlegg, oppvarming av varmtvann, tappevann og vannbåren varme, Vannbåren varme via radiatorer i begge etasjer og i gulv bad 1 etg og bad/vaskerom i 2 etg.

Automatsikringer, el skap i bod under trapp
Brannmeldere i tak, brannslukkeapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Støpt plate på mark fra byggeår. Lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprikker/setninger.

Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

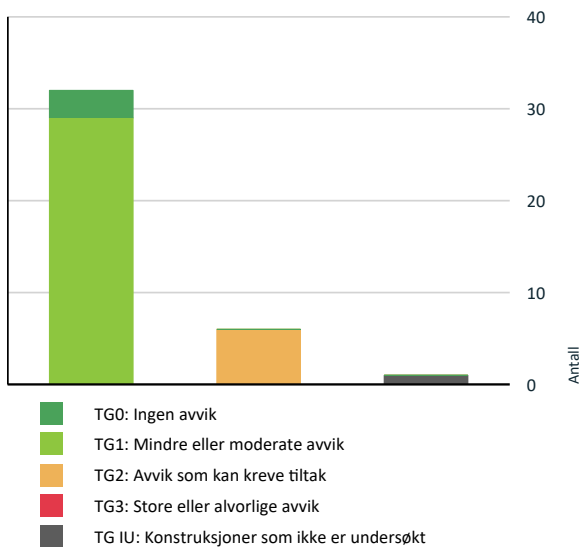
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

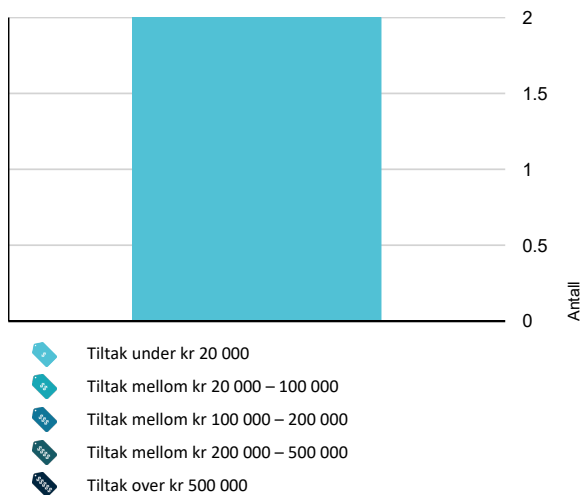
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Hovedytterdør [Gå til side](#)

Innvendig > Parkett bod [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

**Byggeår**

2016

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier rekkehus.

Standard

Normal

Vedlikehold

Godt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking fra byggeår, er ikke besiktet på tak og TG gis på grunnlag av alder.

Nedløp og beslag

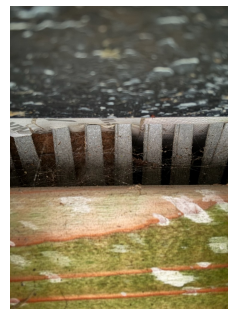
Takrenner/beslag i aluminium. Sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning i tre og fasadeplater. Bordkledningen er godt vedlikeholdt, fasadeplater uten synlige mangler eller mekaniske skader. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen/fasdeplater.



Stående bordkledning og fasadeplater.



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak, hele takkonstruksjonen kledd inne på innside. Settes ikke TG.

Vinduer

Fabrikkmalte vinduer i tre beslått med beslag ute, produsert i 2015. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer produsert i 2015.

Dører

Tilstandsrapport

Fabrikkmalt terrassedør i 1 etg i tre og beslått med beslag ute, produsert i 2015. Er funnet i orden, god funksjon.



Terrassedør i 1 etg

TG 2 Hovedytterdør

Fabrikkmalt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår, har matt/fargeforskjell på overflater dørblad ute, mindre fuktskade/svelling i nedre kant dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør kan utbedres etter behov.



Mindre skade/fuktsvelling i nedre kant dørblad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platte i tre på terreng. Terrasse/bord fra byggeår, har noe oppsprikk av terrassebord av normal karakter.



Terrasse/platte på terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er godt behandlet og vedlikeholdt uten synlige mangler/skader bortsett fra enkelte og normale bruksslitasjer.



Parkett og malte vegger.

TG 2 Parkett bod

Parkettgulv i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

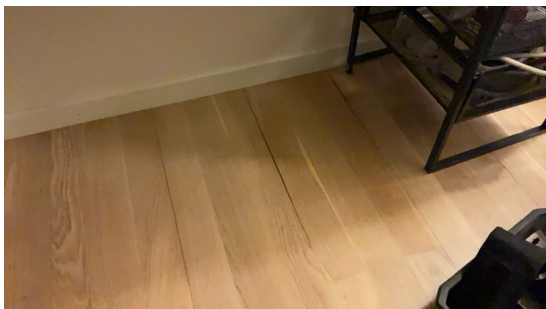
Parkett på gulv i bod/teknisk rom i 1 etg har enkelte fuktskader/svellinger, spriker mellom parkettbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett/gulv i bod kan utbedres/byttes etter behov.

Tilstandsrapport



Fuktskader i parkett i bod/teknisk rom

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

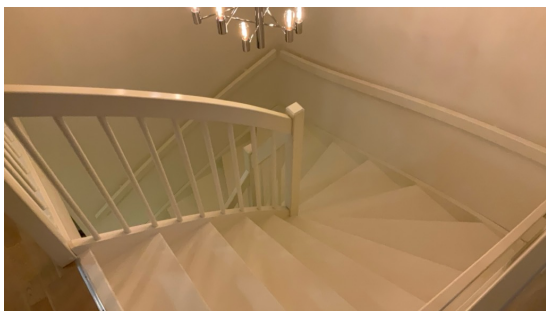
Etasjeskille i tre, støpt plate på gulv i 1 etg. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillet eller støpte gulvet i 1 etg og under 15 mm målt gjennom hele rom, stue/kjøkken og trapperom/stort soverom i 2 etg.

! TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger. Midlertidig brukstillatelse, ingen kommentar vedr dette. Iflg eier ble det i 2024 utført radonmåling, konfr evt eier om dette/måling.

! TG 1 Innvendige trapper

Fabrikkmalt trapp inne fra byggeår. Overflater, håndreker/løpere på vegger og rekkverk er funnet i orden.



Trapp inne.

! TG 1 Innvendige dører

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



Fabrikkmalte innerdører.

VÅTROM

2 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar. Avtrekk i tak.



Bad/vaskerom.

2 ETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegge og tak uten mangler/skader men det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet men det er p.t ingen svekkelser/fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Dør plassert i badekarets fuktzone.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren varme. Gulvet er etablert med fall og det er over 25 mm fra topp sluk til oppbrett/membran på dør. Evt lokalt fall under badekaret er ikke vurdert pga badekarets plassering/størrelse.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv fra byggeår. Er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.



Sluk i gulv.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

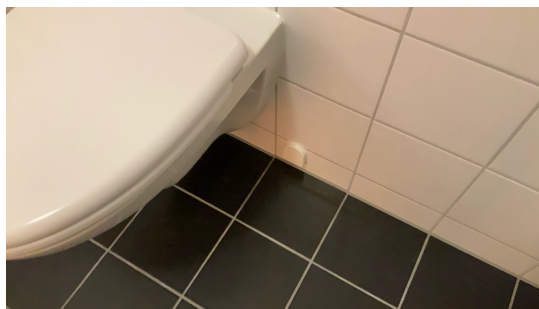
Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, dreksåpning fra skjult sisterner på toalettassen er identifisert. Ikke fuktstettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dreksåpning fra sisterner på toalett.



Ikke fuktstett rørgjennomføring i vegg under vask.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg trapperom mot badekar uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøkt uten unormale forhold.

1 ETG > BAD

Generell

Bad i 1 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Noe vann vil bli stående på gulv/fliser etter bruk

1 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv fra byggeår. Er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak, er funnet i orden.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisen og noe vann vil ligge igjen på gulv/fliser i dusjnisen etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men ett bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, drengåpning fra skjult sisterner på toalettassen er identifisert. Ikke fuktrettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ikke fuktstett rørgjennomføring i vegg under vask.

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøkt uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke og lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold. Montert lekkasjevarslere i benkeskap under vask.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoplest direkte ut. Er testet med papir og funnet med funksjon, det er montert komfyrvakt.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerteskap er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.



Vannledninger i plast/rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC og på fellesområder i soil. Er funnet i orden.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert i bod/teknisk rom. De forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, iflg eier har det nylig vært rens av anlegget.



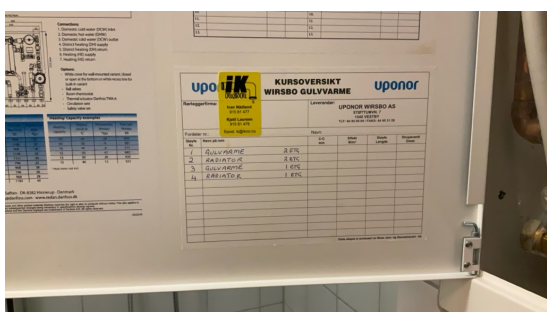
Motor for ventilasjonsanlegget.

TG 1 Nærvarmeanlegg

Nærvarmeanlegg, oppvarming av varmtvann, tappevann og vannbåren varme,

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer i begge etasjer og i gulv bad 1 etg og bad/vaskerom i 2 etg.



Kursfortegnelse vannbåren varme.

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

Automatsikringer, el skap i bod under trapp

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Konfr evt eier om dokument.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskapp

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



El skap.

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningssakkyndig 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.

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkerapparat fra 2015.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Brannslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Fuksikring/drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark fra byggeår. Lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger.

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

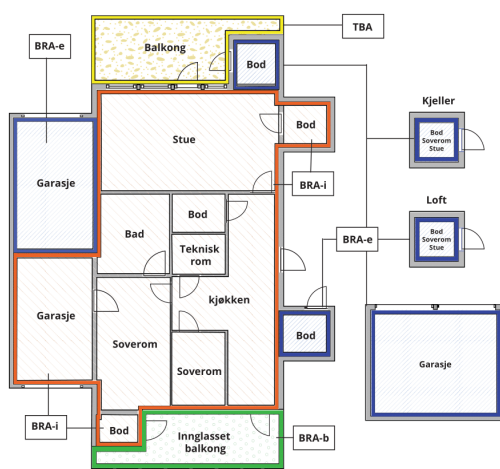
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 avviki 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 byggteknisk 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.

Vedlegg: Takstrapport

Åkragata 62 , 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1126
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	61			61	
1 etg	61			61	12
Underetasje/parkerin g		5		5	
SUM	122	5			12
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Trapperom/loftsstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
1 etg	Entré, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom		
Underetasje/parkering		Bod	

Kommentar

Bod i underetasje ved parkering på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e. Frittstående bod/oppbevaring ved entre er ikke målbart areal pga etasjehøyden, til opplysning er gulvarealet her ca 1,7 m².

Terrasse/platte på terreng er ca 12 m² og er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	118	4

Åkragata 62 , 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1126
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Lena Christine Thornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1126		0	130.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åkragata 62

Hjemmelshaver

Thornes Lena Christine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Storhaug/midjord i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via offentlig og felles privat vei, fra Nymansveien til Åkragta.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.10.2015	Utarbeidet ved utbygger.	Innhentet	9	Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025	Deler gjennomgått.	Fremvist	22	Nei
Forretningsførerinfo	07.01.2026	Deler gjennomgått	Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	05.01.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Fremvist	5	Nei
Eiendomsverdi.no	19.12.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.12.2025	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei

Vedlegg: Takstrapport

Åkragata 62 , 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 1126
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	1. utgave.
2	07.01.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.
3	07.01.2026	3. utgave, revidert rapport vedr opplysninger om radonmåling, dokument ikke mottatt.

For gyldighet på rapporten se forside

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på egne, 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.

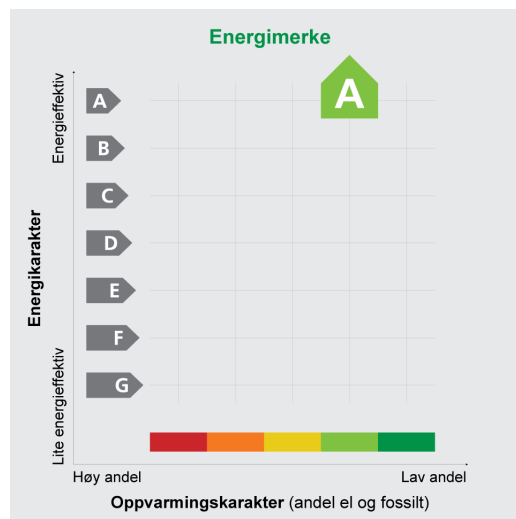
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.



Adresse	Åkragata 62
Postnr	4015
Sted	Stavanger
Leilighetsnr.	
Gnr.	54
Bnr.	1126
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-607630
Dato	19.10.2015



Eier	Østre Hageby
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Olav Ekkje

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

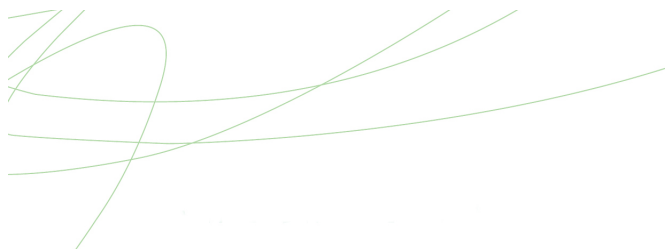
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Takstrapport



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

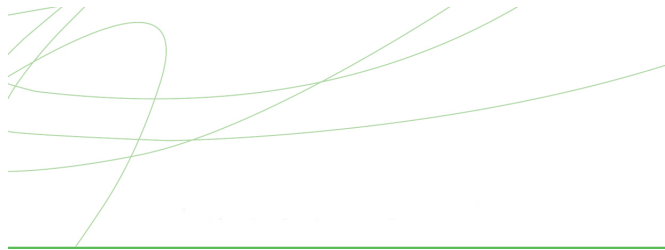
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

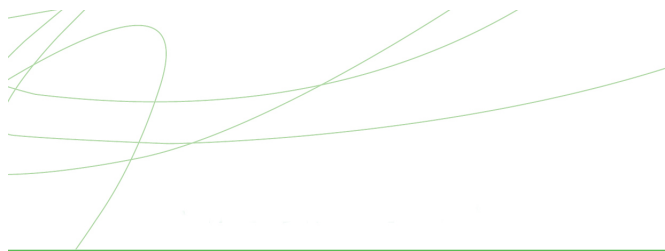
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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: 2015
BRA: 122,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.022

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, 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, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

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

Vedlegg: Takstrappport

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åkragata 62
Postnr/Sted: 4015 Stavanger
Leilighetsnummer:
Bolignr:

Dato: 19.10.2015 15:03:42

Energimerkenummer: A2015-607630

Ansvarlig for energiattesten: Østre Hageby

Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Olav Ekkje

Gnr: 54

Bnr: 1126

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0101
Gnr.	54
Bnr.	1126
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Åkragata 62
Postnummer	4015
Poststed	Stavanger
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	01.10.2015
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
Areal yttervegger	41 m ²
Areal tak	61 m ²
Areal gulv	63 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m ²
Oppvarmet BRA	122 m ²
Totalt BRA	122 m ²
Oppvarmet luftvolum	331 m ³
U-verdi for yttervegger	0,13 W/(m ² -K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m ² -K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² -K)

Vedlegg: Takstrappport

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,77 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	42,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,31 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.06.2015
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,6 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	226 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,15
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	

Vedlegg: Takstrapport

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Manuell eller automatisk solskjerming

AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem(er)	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,26
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Vedlegg: Takstrappport

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.10.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Olav Ekkje

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6741 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	55,0 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2475 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	51,6 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6277 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6741 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Vedlegg: Takstrappport

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6741 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,9 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Åkragata 62, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1126/0/0

Dato: 2025-10-29

Målestokk: 1:500

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
130.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540307.0106	313546.12862	Annen terrengdetalj	6.22	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6540309.15799	313540.308926	Annen terrengdetalj	21.57	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6540329.77195	313546.436251	Annen terrengdetalj	6.32	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	15.048
4	6540327.19318	313552.134724	Annen terrengdetalj	21.12	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Åkragata 62, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1126/0/0

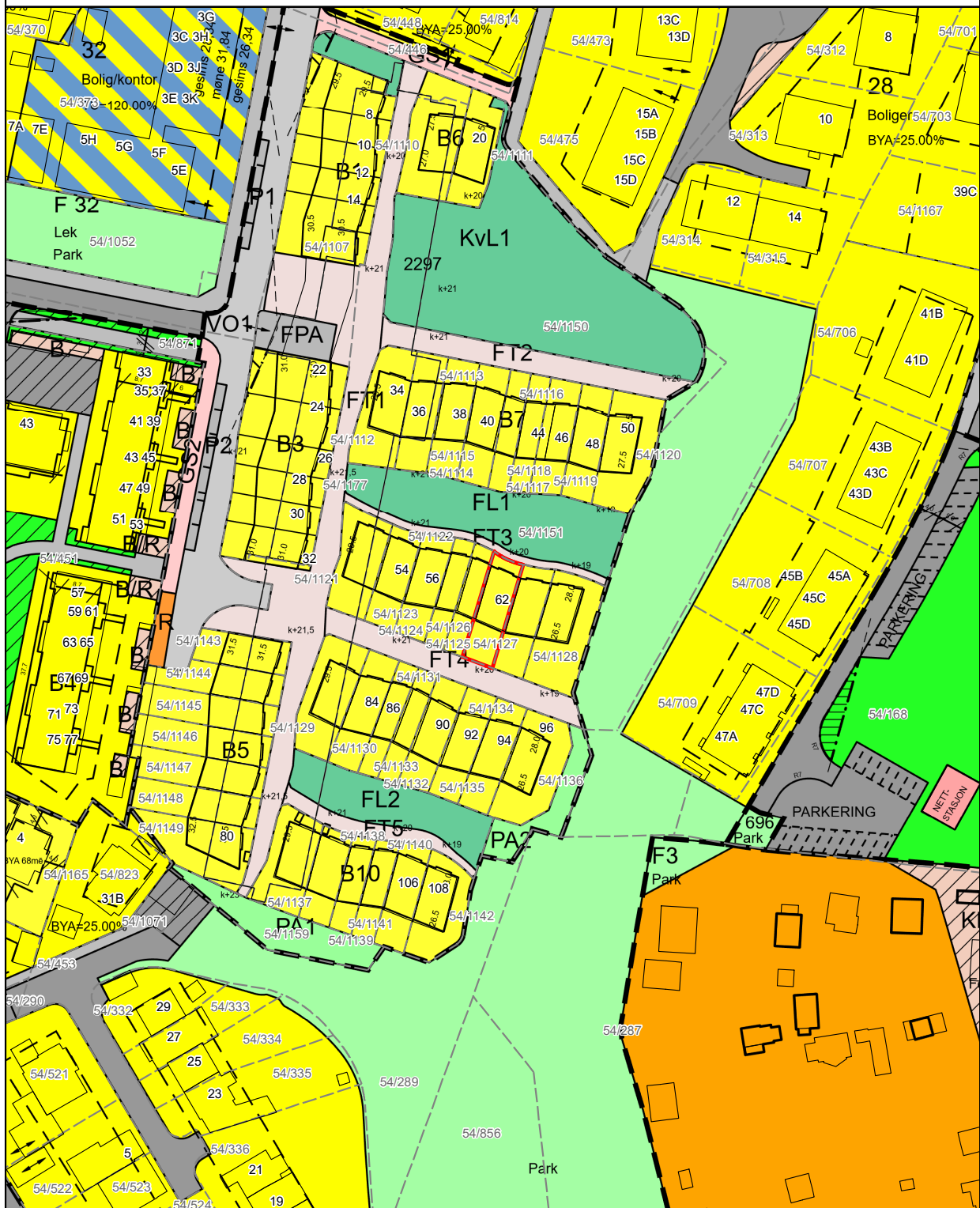
Dato: 2025-10-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2297

Ikrafttredelsesdato: 6.12.2010

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan 2297, DETALJREGULERING FOR ROSENVANG

Datert: 11.2.2010, sist korrigert iht. bystyrets vedtak av 06.12.2010 endring i § 4 av følgende punkter: 4.01, 4.02 og nytt punkt 4.13.

Vedtatt av Stavanger bystyre 06.12.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Korrigert §5.04 iht. byplansjefens vedtak av 24.11.2014 i medhold av PBL 2008 §12-14.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for fornyelse av området. Det skal tilrettelegges for ny boligbygging med tilhørende anlegg i god kvalitet.

§ 2 PLANKRAV

2.01 Krav til tekniske planer

Veganlegget (kjøreveg, gategut, gang- og sykkelveier) skal opparbeides etter detalplaner godkjent av vegmyndigheten (her: kommunen). Sammen med detalplan skal det utarbeides skilplan som skal godkjennes av skilmyndigheten. Plan for avfallhåndtering og vann og avløp opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Offentlige veier skal utformes og opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren.

2.02 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan i.h.t. kommunens lekeplassnorm for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av sakkynlegg og godkjennes av kommunen for igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal vise alle veganlegg (offentlig og privat), ubegynte deler av tonten, belysning, beplantning, materialbruk, lekeplasser (KvL1, FL1, FL2) med lekeutstyr og andre faste elementer, terrengforming, sitteområder og fellesarealer for renovasjon. Det skal tydelig fremgå hva som er privat/fellessområder og hva som er offentlig. Planen skal sikre at utomhusarealene og lek gis en grønn karakter.

Planen skal være iht. prinsippene om universell utforming, jf. T-5/99 eller de til enhver tid gjeldende rundskriv.

Levegger mellom boligene eller andre plasser på tomten skal utføres som vist på illustrasjonsplan og beskrevet i kvalitetsprogram.

2.03 Krav til beregning av klimagassregnskap

Det skal utarbeides klimagassregnskap med krav om maks tilført energi på 211 gram/kWh (= nordisk miks) som en integrert del av planleggings-, prosjekterings- og byggeprosessen.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.01 Adkomstforhold

Før boliger kan tas i bruk skal planområdet ha tilfredsstillende adkomstforhold til overordnet vegnett.

3.02 Lekeplasser, gategut og parkeringskjeller

Kvartallekeplass (KvL1), sandlekeplass (FL1, FL2), parkeringskjeller, gategut FT1 – FT5, og uterom inklusiv renovasjonsanlegg, skal ferdigstilles før bruksattest gis. Renovasjonsanlegget skal også betjene eksisterende bebyggelse Akragata 31 – 77. For anlegget kan tas i bruk må eksisterende avfallsboder for Akragata 31 – 77 være fjernet, ny trapp ned til anlegget i Akragata trasé skal godkjennes av Stavanger kommune v/vei og park for arbeid med denne kan utformes, Utearealer skal ha jevnt dekke og være tilgjengelig for alle.

3.03 Makebytte / alternativ trasé for eksisterende tursti

Før igangsetning av byggearbeidet kan gis, skal makebytte inkl. omlegging av eksisterende tursti langs nord- og østsiden av planområdet gjennomføres. Ved omlegging av tursti skal kvaliteten på denne opprettholdes, stigningsforhold forbedres, og store, verdifulle trær ivaretas. Omlegging av trasé skal godkjennes av Stavanger kommune v/vei og park for arbeid med denne kan igangsettes. Hovedatkomsten skal være tilgjengelig for alle.

3.04 Fornyelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.01 Parkering

All parkering og gjesteparkering for nye boliger skal tilrettelegges under planlagt bebyggelse. Det skal opparbeides parkeringskjeller som grenser til Akragata. Krav til parkeringsdekkning skal være 1,0 og 0,3 gjesteparkingsplasser pr. bolig. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være HC. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for el-biler.

Ev ventilasjonsanlegg skal ikke være til sjenanse og kan ikke ha utkast vendt mot bolig eller uteoppholdsrom.

4.02 Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for minimum 3 sykkelparkingsplasser pr. bolig. Disse skal plasseres under tak og nær innganger.

Sykkelparkering for leiligheter i 3 etasje plasseres ved hovedinnganger og i parkeringskjeller.

4.03 Sportsboder

Det skal i parkeringskjeller opparbeides sportsboder for alle boliger i planområdet. Størrelse på sportsboder skal være minimum 6 m².

4.04 Uistyrboder

Det tillates oppført sykkelboder foran innganger på egen tomt. Størrelsen og utforming som beskrevet i kvalitetsprogram. Disse kan ligge utenfor omriss til planlagt bebyggelse jf. illustrasjonsplan.

4.05 Makebytte/alternativ trasé for eksisterende tursti

Det tillates makebytte mot friområde langs østsiden av planområdet, samt justering av trasé for eksisterende tursti gjennom grønnstrukturen. Kvaliteten på turstien skal ivaretas.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

4.06 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes i henhold til mål for universell utforming jf. NS11001-2. Ved beplantning skal det benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Minimum 50 % av boenhetene skal ha livsløpsstandard og være universelt utformet. Ytterligere krav skal dokumenteres i henhold til Kvalitetsprogram, jf. pgf. 4.12.

4.07 Utnyttelse – beregning av BRA

Grad av utnyttning angis i maks tillatt m² BRA og % - BYA for felt B1-B5 / B6, B7, B8, B9, B10. Parkeringskjeller samt sportshoder og tekniske rom tillates i tillegg til maks m² BRA. For B1 – B5 er T-BRA inkludert BRA for leiligheter i tredje etasje og over portalåpninger mellom B1 og B3 og mellom B3 og B5 (hele 3. etasje). Det regnes ikke BYA for bygningsdeler som inngår i portal mellom B1 og B3 og mellom B3 og B5.

4.08 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde med kotenivå i høyde over havet er angitt i reguleringsbestemmelser for de respektive boligområder.

4.09 Krav til bygningsutforming

Det stilles høye krav til kvalitet på arkitektur, uteanlegg, energibruk, miljøvennlig materialvalg og universell utforming. Livsløpsstandard og miljø. Fargesettingen av bygg, utvunnede legger og boder/sykelbokser skal være variert og helhetlig og følge arkitektens fargeforslag for feltet. Målene vist og beskrevet på illustrasjonsplan og i kvalitetsprogram skal ivaretas.

4.10 Energi

Bebyggelsen skal utføres som passivhus med et maks. oppvarmingsbehov på 0,15 W/m²K pr. år samt energimerke A eller bedre. Se vedlegg med energiberegning. For å oppnå passivhusnivået skal det bygges kompakt, benyttes konstruksjoner og byggematerialer av god standard. Solforhold kan unnyttes.

4.11 Material

Boligene skal bygges opp av prefabrikkerte, bærende elementer i tre jf. Kvalitetsprogrammet. Bygningsdeler mot grunn og parkeringskjeller kan bygges i betong. Utearealene sikres mest mulig grønt. Nødvendig kantstein langs vei og fortau skal utføres i granitt.

4.12 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram for planen angir hvilke hensyn og faktiske forhold som skal vektlegges. Ved rammesøknad skal det vedlegges dokumentasjon for måloppnåelse av krav i kvalitetsprogrammet.

4.13 Rammesøknad

Det bør vurderes planløsninger som sikrer fleksible løsninger i forhold til antall soverom slik at boligene er attraktive for barnefamilier av ulike størrelser.

Side 3 av 27

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.01 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen skal saneres.

5.02 Utforming av boligbebyggelse (B1 – B10).

Det tillates oppført maks 66 boenheter. Tillatt samlet BRA: 7120 m². Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankart og illustrasjonsplan. Felte skal bebygges med rekke- kjede- eller 2 etasjer i en 3 etasje langs Åkragata. Innegrønt av private utearealer, skjerming mot mot nabos hageareal og lignende skal utføres i henhold til tegninger utarbeidet av arkitekten for byggene. Tak for rekkehus i to etasjer skal ha sørvendt pulttak på ca. 8 grader og med varierende fäll og høyder for både takfot og møne.

Den tre etasjer høye bebyggelsen langs Åkragata skal utføres med flatt tak.

Svalgang og balkong for 3. etasje skal utføres uten sammenhengende tak eller takustikk.

Rekkverket skal ta opp den varierte takformen på de to etasjers rekkehusene. Inngangene og uteplassene på balkongen kan være inntrukket og skal være overdekket. Balkonger tillates ikke ut over byggegrensen. Portalene med leiligheter over andre etasje mellom B1-B3 og B3-B5 skal være inntrukket som resten av den 3. etasje.

Minst tillatte avstand mellom husene:

Mellom B1 og B6: min. 9,6 meter

Mellom B3 og B7: min. 8,4 meter

Mellom B3 og B8: min. 7,6 meter

Mellom B5 og B9: min. 9,4 meter

Mellom B5 og B10: min. 7,4 meter

5.03 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B1, B3 og B5

Det tillates oppført 20 rekkehus i to etasjer og 13 leiligheter i tredje etasje med avgrensinger som vist på plankart.

Rekkehusene tillates på mellom 100 m² til 120m² BRA.

Leilighetene tillates som innskutt etasje i takvolumet over rekkehusene.

Leilighetene tillates på mellom 75 m² til 100 m² BRA.

Maksimal byggehøyde B1: kote +29,5 m mot nord og kote +30,5m mot sør.

Maksimal byggehøyde B3: kote +31,0 m.

Maksimal byggehøyde B5: kote +31,5 m mot nord og kote + 32,5 mot sør.

B1, B3 og B5 inklusiv tredje etasje: T-BRA = 3460 m² (3.etg: maks BRA = 1.125 m²). I arealet er det inkludert hovedtrapper og heiser, ikke svalgang på østsiden og uteplassene på vestsiden.

Tredje etasje skal være inntrukket, ingen del kan gå ut over byggegrense (se for øvrig plankart).

B1 – B5: % BYA = 49 %.

Det stilles krav om to heiser, hvorav en er dimensjonert for sykebåre.

Heisårn kan overstige resten av taket med maks. en meter.

Mellom B1, B3 og B5 tillates leiligheter som bru/portal over atkomstene.

Fri høyde under portalene skal være minimum 5 meter.

På bakkeplan mellom B1 og B3 skal nedkjøringsrampe til felles p-anlegg (PPA) plasseres.

Side 4 av 27

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det kan ikke settes opp stengsel fra offentlig gate (Åkragata), sti eller friområde mot kvartalslek eller fra GS1 og PA1 mot FT1.

6.03 Gangveg, GS1

GS1 er offentlig gangveg. GS1 skal også kunne nyttes som adkomst for Åkragata 4, gnr. 54 bnr. 814.

6.04 Annen veggrunn – grøntareal

Områder er avsatt til annen offentlig veggrunn – grøntareal.

6.05 Parkeringsplasser, P1 og P2

P1 og P2 er offentlige parkeringsplasser.

6.06 Parkeringsanlegg /-kjeller FPA

Det tillates parkeringskjeller under planlagt bebyggelse og øvrige fellesareal i planområdet.

T-BRA = 3200 m².

5 % skal tilrettelegges for lading av el-biler.

5 % skal avsettes til HC-parkering nær trapp og heisanlegg. Plassene skal merkes.

6.07 VA-ledninger, PA1, B5

Gjennom delfeltene B5 og PA1 tillattes anlagt VA-ledninger utenfor byggegrensene for å sikre nødvendig ledningstrasé mellom Åkragata og Høringegata. Terrengnet forutsettes tilbakestilt etter gjennomføring.

§ 7 GRØNTSTRUKTUR

7.01 Park, PA1 og PA2

Områdene skal nyttes til offentlig park/friområde.

Gjennom PA1 skal det opprettes stiftorbindelse mellom eksisterende tursti og gatetun FT1.

7.02 Kvartalslekeplass KvL1

På KvL1 skal det opparbeides offentlig kvartalslekeplass som skal være offentlig tilgjengelig.

Kvartalslekeplassen skal være iht kommunens lekeplassnorm.

Minimum 60 % av areal i lekcomeråder skal opparbeides som grøntareal/vegetasjon jfr. kvalitetsprogram.

Det skal tilrettelegges for aktiviteter for ulike aldersgrupper og ulike funksjonsnivå jfr. T-5/99.

Gjennom KvL1 skal det opprettes stiftorbindelse mellom eksisterende tursti og gatetun FT1.

§ 8 HENSYNSSONER

8.01 Frisiktsoner

Det tillates ingen hindringer i frisiktsoner over 0,5 meter fra vegplan.

5.04 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse felt B6, B7, B8, B9 og B10

Det tillates oppført 33 rekkeløsthus i inntil 2 etasjer. Maks høyde: se plankart.

Størrelsen på rekkeløsthusene kan ligge på mellom 105m² til 115m² BRA.

Antall boliger B6: 2. Maks bygghøyde vest: kote +27,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 27,5 m.

Antall boliger B7: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 29,0 m.

Antall boliger B8: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.

Antall boliger B9: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.

Antall boliger B10: 6. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.

Største flate og plassering av planlagt bebyggelse fremgår av regulerte byggegrenser.

Boligområdene skal gis varierte uttrykk og skjermede, solrike hagearealer.

B6: T-BRA = 220 m²

B7: T-BRA = 990 m²

B8: T-BRA = 890 m²

B9: T-BRA = 890 m²

B10: T-BRA = 660 m²

Tillatt % BYA for felt B6 – B10 = 43 %.

5.05 Renovasjonsanlegg R1

Området er felles for alle boligene innenfor planen. Områdene skal benyttes til nedgravde

avfallscontainere. Ytterkant containere skal plasseres minimum 1,0 meter fra vegg eller andre

konstruksjoner som kan skades under tømming av containeren.

Avfallscontainere må ha trimfri atkomst og ha plass for snusirkel ved innkast.

5.06 Lekeplass, FL1 og FL2

FL1 og FL2 er felles for bebyggelsen innen felt B1 – B10. På FL1 og FL2 skal det opparbeides

sandlekeplasser med 60 % grøntareal/vegetasjon. Utforming iht. kvalitetsprogram.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.01 Kjøreveg, VO1

VO1 er offentlig veg. Snuhammer inngår i offentlig vegareal. Mindre del av snuhammer tillates

overdekket med min. avstand 5 meter fri høyde til underkant bygg mellom felt B3 og B5. Dekke

over parkering FT1 skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. Ingen del av parkeringsanlegg

FPA kan etableres under offentlig vei med snuhammer.

Det skal etableres opphøyd gangfelt fra kvartalslek i Sletten over Åkragata til hovedatkomst

mellom felt B1 og B3 til KvL1, se illustrasjonsplan.

6.02 Gatetun (FT1 – FT5)

Gatetun FT1 skal holdes åpent og tilgjengelig for offentligheten. Del av FT1 som ligger på dekke

over parkering skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. Det tillates offentlig kjøring i FT1,

FT2 og FT4 for formålene brann, sykkeltransport, vedlikehold vann/avløp, vedlikehold lek samt

privat kjøring i forbindelse med varetransport og flytting.

Områdene skal opparbeides som gatetun på myke trafikanter premisser, etter detalplaner som

viser høyder, bredder, beleg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Arealene skal gis en

estetisk tiltallende utforming.

Innhold:

1. ORIENTERING OM DOKUMENTET
 - 1.1 HENSIKT
 - 1.2 MÅLGRUPPE
 - 1.3 FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN
2. FAMILIEBOLIGER PÅ ROSENVANG
 - 2.1 BESKRIVELSE
3. UTFORMING AV UTEOMRÅDE
 - 3.1 OPPHOLD OG LEK I ET BILFRITT KVARTAL
 - 3.2 ATKOMST, TILGJENGELIGHET, BIL OG SYKKELPARKERING
 - 3.3 UTEROM
 - 3.4 HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN
4. BOLIGTYPER / SOLFORHOLD
5. UNIVERSELL UTFORMING
6. MATERIALVALG OG FARGER
7. ENERGI- OG RESSURSBRUK

Side 8 av 27



Stavanger Kommune
KVALITETSPROGRAM
PLAN 2297. REGULERINGSPLAN
REKKEHUS, ROSENVANG
Utgave: datert 11.2.2010, sist revidert 18.10.2010

Side 7 av 27

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Idé: Bebyggelsen utformes som en "kamstruktur", med én langstrakt bygning langs Åkragata og fem kortere husrekker på tvers av denne som fletter seg inn i grøndraget på østsiden og danner skjermede uterom.

Bygningsform: Bebyggelsen består av rekkehus over to plan. Bygningen langs Åkragata er supplert med en tredje etasje for leiligheter. Den langstrakte bygningen langs Åkragata forholder seg til eksisterende blokkbebyggelse og dens høyder på motsatt siden av gaten. Ved hjelp av knekk i husrekke og takenes karakteristiske former, tilpasser husrekke seg til omgivelsene. Bygningskroppens bevegelse tilfører området en romslighet, plassfølelse og identitet som skal ivaretas i prosessen videre.

Byggehøyder: Byggehøydene avtrappes fra nabolitetets blokkbebyggelse i tre- fire etasjer via den langstrakte bygningen langs Åkragata på tre etasjer videre til husrekke i to etasjer som møter trærne i grøndraget. Målet er å sikre tilpassing til omkringliggende bebyggelse og friområde.

Topografi: bebyggelsen skal ivareta dagens terreng som faller lett mot grøndraget i øst. Kun enkle tilpasninger foretas for å sikre at anleggets uterom og privathager gis en optimal utforming. Målet er i å ivareta topografien og å forbedre sammenhengen mellom private og offentlige arealer.

3. UTFORMING AV UTEROM

Ivaretatt: Vedlegg:

3.1 Opphold og lek i et bilfritt kvartal

Åkragata skal fremstå som en grønn gate med trær og hager omkranset av grønne hekker.

Bak boliganleggets langstrakte bygning ligger en offentlig lekeplass, to større gårdsrom og private hager som bindes sammen ved hjelp av en gjennomgående gangvei i nord-sør retning (kvartalskoblingen) og to miljøgater i vest-øst retning.

Prinsipp for infrastruktur og uterom.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

og i parkeringskjeller. Ved atkomst til hvert rekkehus tillates redskapsrom/sykelboks (min. 2 sykler per boks) med høyde på maks 1,8 meter. Boksene kan også nyttes til oppbevaring av barnevogn og utemobiler. Forhagene skal ha grønt uttrykk.



Brannbil, ambulanse og flytebil kan ved behov kjøre inn på det bilfrie området og få trimfri adgang til husene. *Kvartalsinngangen* sikrer atkomst i nord-sør retning mens de to *miljøgater* i forlengelsen av *kvartalsinngangen* sikrer atkomst til husrekkene som strekker seg vest-øst. Ingen andre kjøretøy er tillatt på det bilfrie området, verken kjørsel eller opphold/parkering. To hovedtrapperom til 3. etg har to heiser, hvorav den ene dimensjoneres for transport med sykebåre.

Tilleggsillustrasjoner, 18.10.2010

Illustrasjonene viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse med hensyn til høydevirkning/skala, siktlinjer, innbyrdes avstander, naboforhold.

Sett fra Nymannsveien



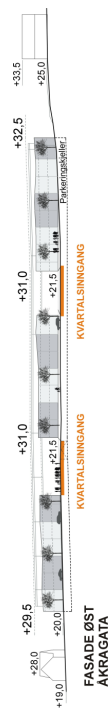
Sett fra Sletten



3.2 Atkomst, tilgjengelighet, bil- og sykkelparkering
Hovedatkomst skjer fra Akragata. Fasaden på den langstrakte bygningen åpnes opp på to punkt, og danner således to inngangsporter som markerer inngangen til det bilfrie kvartalet. Innkjørselen til parkeringskjeller ligger i forbindelse med *kvartalsinngangen* i nord.



KVARTALSINNGANG



Det er tilrettelagt for én parkeringsplass per boenhet og 0,3 gjesteparkering per boenhet i parkeringskjeller. 5 % av plassene skal avsettes for HC-parkering nær atkomst og heis.

Det skal tilrettelegges for minimum to sykkelparkingsplasser pr boenhet, disse plasseres under tak og nær innganger. Leilighetene har sykkelparkering i forbindelse med hovedinngang

Vedlegg: Kommunalinformasjon

oppholdssteder skal kunne nås via minst en adkomst som er universelt utformet. Terreng utenom dette kan formes friere, og slik det er naturlig.

Mellom rekkehusene ligger tre uterom som åpner opp mot utsikten og grøntdraget i øst. Arealene rommer både private hager, offentlig/semi-offentlige gårdsrom og gatemiljø.

Det indre gatemiljøet

Mellomrommene representeres ved de bilfrie miljøgatene og gårdsrom. Miljøgatene har harde flater som gir området en større bruksfleksibilitet for lek og sportsaktiviteter.

Det skal være høy kvalitet på materialer og utforming, se for øvrig rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Det skal hovedsakelig brukes steinmaterialer som dekke i kombinasjon med andre materialer. Naturstein brukes nærmest byggene og mot de grønne uterommene. Alle kanter bør være i granitt. Anbefalt beplantning: trær som hjerteire, sibirlønn, kirsebær eller epletrær.

Hekker: På inngangssiden skal det anlegges hekker som formes som "bokser", jf. illustrasjonsplan (størrelse: ca. 280x130x90). Hekkene skal sikre et felles uttrykk og være av samme sort/art som nyttes mellom hagene, for eksempel agnbøk eller bøk. For øvrig skal de private atkomstene gis et mest mulig mykt og grønt uttrykk.

Belysningen av utearealene

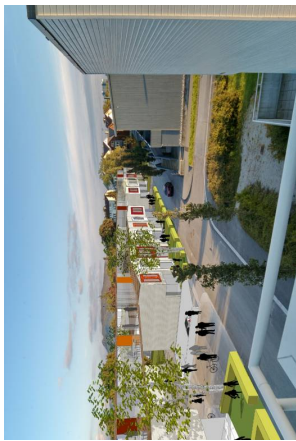
Belysningen skal gi en varierende opplevelse, med en høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det tas hensyn til kravene for universell utforming, prosjektering, godkjenning og gjennomføring, se rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Uterommene mellom rekkehusene

Uterommene kan ha en bredde som varierer fra 17 – 22 meter for å sikre husrekkene god avstand. Dette bidrar til å optimere solforholdene i uterommene. Avstanden hindrer også privatisering av uterommene og bidrar til å gi dem en offentlig / semioffentlig karakter, som innbyr til sosial møter mellom små og store beboere.

Alle uteområder skal så langt mulig være tilpasset alle aldersgrupper og skal legge til rette for sosialt samvær for de ulike brukergrupper.

Akragata sett fra Sameiet NB3, 3et, mot sør



KVARTALSKOBLING



SNITT B-B

3.3 Uterom

Hele uteområdet skal være universelt utformet, allergifremkallende beplantning skal unngås, fremkommelighet ivaretas og sikre at materialvalg ivaretar alle. Alle innganger, leke- og

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Side 17 av 27



PRIVATE HAGER
INGANGSSIDE



PRIVAT GRØNT
FELLES GRØNT
OFFENTLIG GRØNT

Mellom rekkehusene utformes det én offentlig lekeplass (kvartalslekeplassen) og to gårdsrom med sandlekeplasser. Kvartalslekeplassen skal ha god forbindelse til eksisterende offentlig lekeplass i Sletten. Lekeplassene utformes alle iht. "1. lekeplassnorm for Stavanger". Lekeplassene skal behovstilpasses hvor det tas hensyn til at det allerede finnes flere fritids- og sportsanlegg i nær kontekst.

Den offentlige kvartalslekeplassen skal ha et større gressfelt som legges til rette for ulike typer ballspill og fri lek. I tillegg skal det oppføres apparater eller installasjoner til lek for større barn (6 år+). Det er et mål at dette ikke skal bli en "typisk" uformet lekeplass (med vanlige lekeapparater oppstilt i et sandbasseng), men heller gi den et eget og utradisjonelt preg hvor apparater, planter, belegg og terreng er en formgitt enhet. Lekeplassen skal være et tilbud som er åpent for både den nye bebyggelsen og eksisterende boligområde.

De to halvprivate, felles gårdsrommene skal først og fremmest være et tilbud til den nye bebyggelsen. De skal inneholde hver deres sandlekeplass på 165 m², med leketilbud for småbarn. Gårdsrommene skal ha hver sine sergente utrykk som er innbydende og et tilbud for alle aldersgrupper. Ut fra dette målet skal det under detaljering vurderes hva som er formingsmessig riktig, for eksempel om lekeplassen skal være adskilt fra resten av arealet eller om områdene skal gå over i hverandre. De tre ulike uterommene skal utformes med hvert sitt tema, for eksempel gressformer, sand/grus og vann. I fellesområdene oppfordres til å tilrettelegge for fellesaktiviteter som for eksempel grilling, gode sitteplasser, felles frukttrær, områder for ro, m.m.

Side 18 av 27

Det er viktig med et godt samspill mellom de halvprivate og de offentlige uterarealene. Uklarheter vedrørende vedlikehold og oppfylling av arealene skal unngås og søkes løst i form av avtaler.



GÅRDSROM

Private hager

De private hagene ligger inntil de felles uterommene. Mens rekkehusene i den langstrakte bygningen har private hager mot Akragata, og bidrar til å gi Akragata et grønt preg, har rekkehusene på tvers private hager med tilknytning til kvartalslekeplassen og gådsrommene/gatetun/friområdet.

Hagene er en viktig del av boligområdets grønne preg. Maks 1/3 av hagen tillates belagt med hardt belegg. Dette skal anlegges nærmest fasaden.

Hagene skilles fra hverandre med hekker som reduseres i høyde jo nærmere en kommer fellesarealene/friområdet. Hekkene utformes med følgende dimensjoner, ca. 90 til 130 cm høy mot bygning og ca. 50 cm høy mot fellesrom samt passende bredde for eksempel 60 –70 cm, se illustrasjoner. Dette er viktig for å oppnå et helhetlig og vakkert anlegg. Det foreslås å bruke bok eller agnbøk.



Mot fellesområdene skal hagene være åpnere. Solitære busker eller små trær kan benyttes som avskjerming dersom en ønsker det. Til dette foreslås for eksempel hagehortensia, spirea, weigela eller lave og mellomstore rododendron. Små trær kan være japanlønn eller magnolia.

3.4 HÅNTERING AV OVERFLATEVANN

Følgende målsettinger og krav stilles til håndtering av overvann:

- Takvann og overvann håndteres innenfor reguleringsområdet med fordøyning.
- Overvannet bør i størst mulig grad bremses for å unngå overbelastning av overvannsnettet ved store nedbørsmengder.
- Det vektlegges bruk av grøntarealer, bassenger, åpne overvannsløsninger og evt. grønne tak.
- Det skal ikke renne takvann og overvann ukontrollert til tilgrensende områder.
- Det forutsettes utbygd avløpssystem som separatsystem i området. Overvannet forutsettes ført til kommunalt ledningsnett.

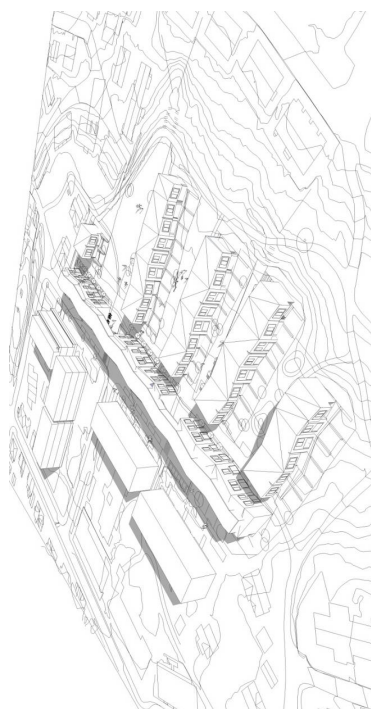
4. BOLIGTYPER / SOLFORHOLD

Vedlegg:

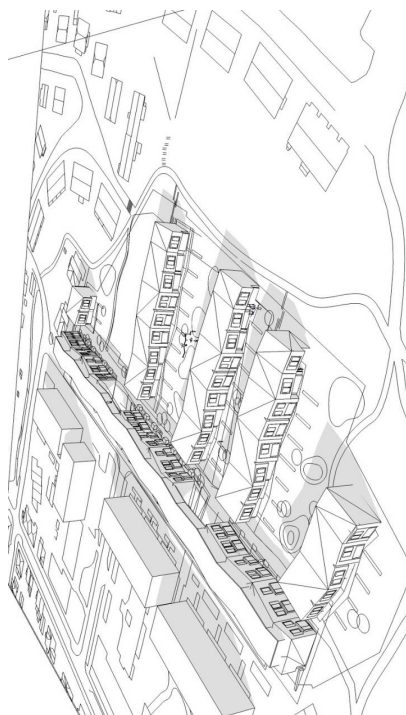
Ivaretatt:

Rekkehusene ligger på bakkeplan og går over to etasjer. Hver etasje er på ca. 55m².

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Soldiagram: 21.september/mars kl 15:00



Side 22 av 27



1.ETASJE

2.ETASJE

Hoveddelen av bebyggelsen er orientert mot sør, hvor hagene ligger foran husene. Med en avstand mellom husrekken på minimum 17meter, oppnås gode solforhold i alle boliger og på uterealene også når sola står lavt om vinteren.

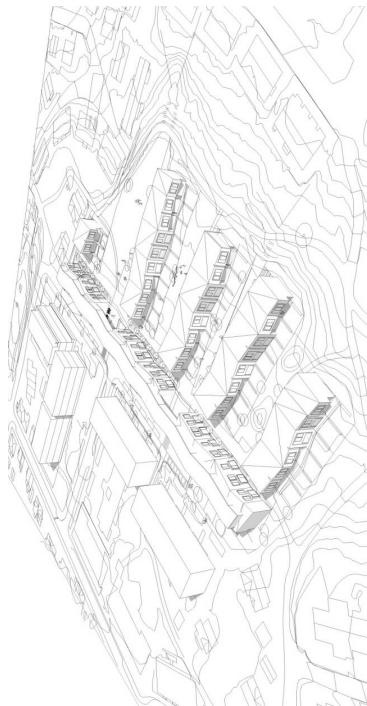
Den langstrakte bygningen langs Åkragata er øst-vest orientert. Stue og privat hage ligger mot vest, hvilket sikrer dem kveldsol. Leilighetene har terrasser mot vest og atkomst med mulighet for mindre oppholds- og møteplasser mot øst.

Soldiagram: 21.september/mars kl 10:00

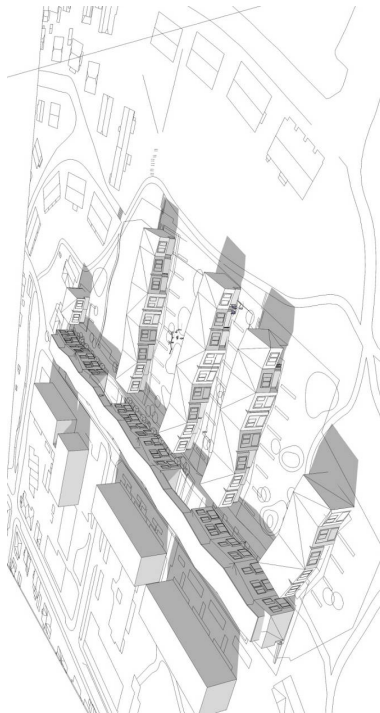
Side 21 av 27

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Soldiagram: 21.juni kl 10:00

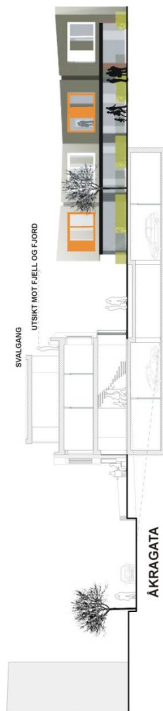


Soldiagram: 21.juni kl 17:00



Leilighetene i 3. etasje med tre soverom er ca 90 m² store og på ett plan. De er organisert langs en svalgang mot øst. Svalgangen utformes i en variert form, brytningen lar opp bevegelsen på takformen på de tiliggende rekkehusene. Fra svalgangen oppnås en svært bra utsikt til fjord og fjell. De to trapperommene/heis ligger i tilknytning til kvartalsinngangene, og skal plasseres slik

at en aldri må forbi mer enn to leiligheter for å nå den siste. Leilighetene skal organiseres slik at det kun vender ett av tre soverom mot svalgangen. Inngangsdører skal overdekkes.



5. UNIVERSELL UTFORMING

Ivarettatt: Vedlegg:

Hele anlegget skal være universelt utformet. Rekkehusene har alle HC-besøksstandard med HC-toaletter i første etasje. På samme etasje skal alle hus enkelt kunne ombygges med et ekstra soverom og slik tilpasses til livsløpsstandard. Leilighetene på 3. etasje forutsettes også universelt utformet.

Tilgang til parkeringskjeller er sikret med heis. Parkeringsplassene for bevegelseshemmede legges nær utgang og heis. HC-parkeringsplassene skal være minst 4,5 x 6,0 meter.

Atkomst og felles uterom utformes iht. universell utforming.

6. MATERIALVALG OG FARGER

Ivarettatt: Vedlegg:



Bebyggelsen skal bygges i tre i størst mulig grad. For å oppnå høy kvalitet anbefales det å bruke prefabrikerte, bærende elementer i tre eller tilsvarende kvalitet. Bygningsdeler mot grunn og parkeringskjeller kan bygges i betong.

Primært skal tre inngå som et hovedmateriale. Det skal fokuseres på tre- og biomassebaserte løsninger både i hovedkonstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter. Men: Dette skal selvfølgelig ikke være til hinder for at andre supplerende materialer benyttes i den grad dette er nødvendig ut fra tekniske og arkitektoniske hensyn. Tre skal brukes der det er fornuftig å bruke tre.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det skal i størst mulig grad brukes regionale/lokale ressurser/resslag. Dette både ut fra et miljøperspektiv hvor lokale ressurser gir redusert transport og ut fra et verdiskapningsperspektiv.

Trevirke har et stort potensial for å være et miljøvennlig byggemateriale gjennom hele sin livssyklus. Den totale miljøprofilen kan forringes i større eller mindre grad, ved feil bruk av miljøbelastende tilleggsmaterialer eller ved kjemiske behandlingsmetoder i trevirket. Det skal i byggeprosjektet benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

Alle byggematerialene skal kvalitetssikres mot materialveilederen til Ecobox/grønne materialer. Valgt løsning skal være vedlikeholdsfrie minimum 3-5 år fra overtakelsen.

For å sikre et godt inneklima, skal det helst unngås plastikk og andre oljebaserte produkter. Treledningene skal utføres ubehandlet eller behandles med vannbasert beis eller miljøvennlig maling.

En god kvalitet gjennom hele byggeprosessen er nødvendig for å nå målene som er utgangspunktet for prosjektet Rosenvang. Gjennom valg av produksjon og montasje skal det garanteres at det kan bygges tørt og på teknisk riktig måte. Prefabrikkerte løsninger er en fordel.

7. ENERGI- OG RESSURSBRUK

Ivarettatt:

Vedlegg:

Ambisjoner og muligheter

Utbygging av rekkehus på Rosenvang tar utgangspunkt i at Stavanger er med i 'Fremtidens Byer' og har satt seg som mål å være et satsingsområde innenfor energi i bygg og fornybare energikilder. Stavanger kommune var også tidlig ute med å undersøke den europeiske "ordførervalten" om 20 % reduksjon i CO2 utslipp innen 2020.

Med henvisning til dette legger planforslaget opp til en fremtidsrettet og miljøvennlig profil når det gjelder energiforsyning/drift. Det er også en prioritert målsetting å kombinere høy arkitektonisk kvalitet med arealeffektivitet og funksjonalitet.

Prinsipper for bærekraft

For bærekraftig utvikling på Rosenvang skal følgende overordnede prinsipper gjelde:

- Rosenvang skal være et lavutslippsområde mht. CO2
- Rosenvang skal bygges både som passivhus og innen energiklasse A.
- Det skal være mulig å oppgradere byggene til null utslipps- / energi pluss hus.

Trinnvis utbygging av energiløsninger

Trinn 1: Ved å bygge kompakt, benytte konstruksjoner og byggematerialer av god standard og unytte solforholdene, skal det bygges passivhus.

Trinn 2: Med varmpumpe og solfångere i kombinasjon med bufferbasseng vil energiforbruket reduseres til ca. 50 KW/h per år og ligge godt innen energiklasse A.

Trinn 3: Energiforbruket reduseres til 0 eller bebyggelsen blir i stand til selv å produsere strøm. Dette, ved å tilføre ca. 45 m2 solcellepanel per hus, hvor overskuddet overføres til strømmettet. Boligområdet kan slik bli et energianlegg og ev et valgfritt tilbud.

Side 25 av 27

Beskrivelse av energikonsept

Bebyggelsen utføres som kompakte, godt isolerte rekkehus med nær tilknytning til felles parkeringsanlegg. Ved å utføre boenhetene som rekkehus, reduseres den enkelte boenhetens overflate/klimaskjerm til et minimum. Dette danner grunnlaget for et lavt varmetap. Husene nære tilknytning til et lukket parkeringsanlegg gir ytterligere god mulighet til å tilrettelegge for en felles energisentral for å dekke ventilasjons-, tappevann- og romoppvarmingsbehov. En felles energisentral vil gi "stordriftsfordeler" i form av reduserte kostnader, mer optimale driftsbestingelser og mulighet for et enklere anlegg.

Videre bør det tilstrebes å utnytte "gratisenergi" fra omgivelsene i størst mulig grad. Det resterende energibehov må dekkees på en mest mulig bærekraftig måte. Basert på denne grunn tanken, er det naturlig å benytte en oppvarmingsløsning med solfångere i kombinasjon med en varmpumpe. Varmen produseres sentralt i en energisentral plassert i tilknytning til parkeringsanlegget. Herfra distribueres varmt vann til oppvarming og tappevann til hver boenhet ved hjelp av et kort, energieffektivt rørrnett.

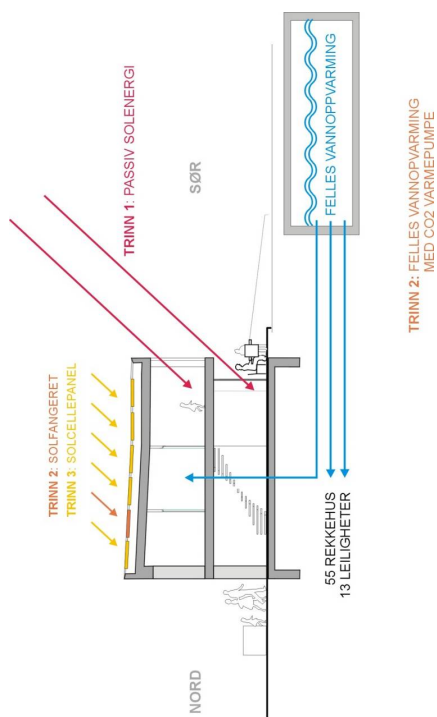
Solfångere plasseres på rekkehusenes tak og blir på denne måten en integrert del av bygningsmassen. Solfångerne utnytter solenergi til oppvarming av varmt vann. Kombinasjonen av solfångere og varmpumpe som varmekilde danner grunnlasten i energisentralen. Solfångerne utnyttes maksimalt, varmpumpen supplerer med varmeproduksjon. Sammen utfyller disse hverandre svært godt og produserer varme som mågasimeres i et større basseng eller en tank.

På de aller kaldeste dagene vil det være nødvendig med en spisslast som løfter varmet de siste gradene. Siden denne spisslasten utgjør svært få kilowattimer, er det rasjonelt å benytte elektrisitet til å ta dette løftet.

Nødvendig takareal til solfångere for å dekke varmebehovet utgjør kun en liten del av totalt, tilgjengelig takareal. Det vil derfor være mulig å utnytte det resterende takareal ved å installere solceller som produserer elektrisitet. På den måten kan et-spesifikke energibehov som belysning, teknisk utstyr og lignende dekkees. Husene vil da være selvforsynnet med energi.

Side 26 av 27

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Se vedlegg energi beregning v/Sweco, datert 15.1.2010.
Se vedlegg 9: illustrasjoner, snitt og supplerende soldigram, datert 18.10.2010

Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Eder Biesel arkitekter AS
Valbergjet 11
4006 STAVANGER

Dato: 04.12.2020
Saksnummer: 16/01523-33
Deres ref.: Wilhelm Eder

Ferdigattest - Gnr/bnr 54/871 - Rosenvang - Østre hageby - 66 familieboliger + parkeringskjeller - B5

Byggestedsadresse	Åkragaten 6-108
Ansvarlig søker	Eder Biesel arkitekter AS
Tiltakshaver	Pilot 2297 AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 07.10.2019.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 14.06.2015, tillatelse til tiltak, datert 31.03.2016 og endring av tillatelse, datert 07.12.2016.

Søknad om ferdigattest angir at husrekken B10 (Gnr/bnr 54/1137, 54/1138, 54/1139, 54/1140, 54/1141, 54/1142) har legger i strid med kvalitetsprogrammet og dermed i strid med reguleringsbestemmelsene for tiltaket. Byggesak velger, i henhold til pbl § 32-1 2. ledd, å avstå fra å forfølge ulovligheten.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 08.12.2014, 26.01.2015, 25.03.2015, 24.06.2015, 12.10.2015, 30.11.2015 og 14.01.2016.

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

Du kan klage på vedtaket

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

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:
Pilot 2297 AS, Postboks 2444 Solli0201 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

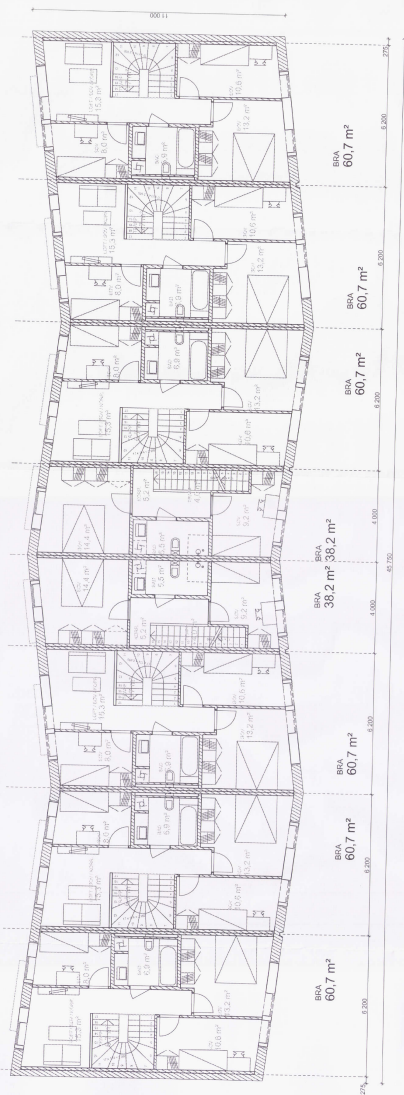
Saksnummer: 16/01523-33 side 2 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon



D02

Vedlegg: Kommunalinformasjon



2. ETG
B8

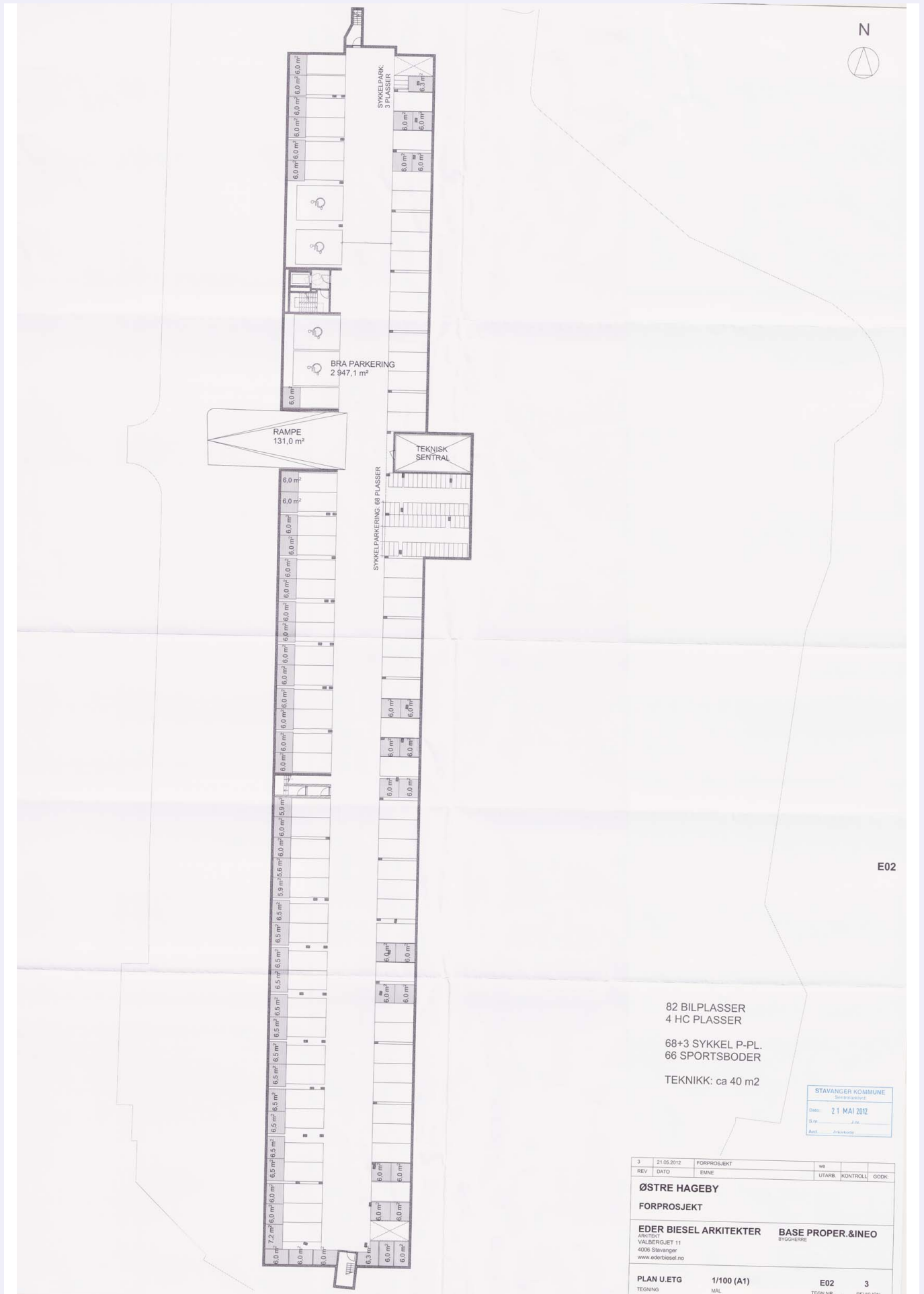


1. ETG
B8

STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksnummer
Dato: 21. MAI 2022
S. nr. / m. nr.
Ark. / Avskrift

3	21.05.2022	FORPROSJEKT	WN	
REV	ETG	LOSE	UTARB.	KONTROLL
ØSTRE HAGEBY				
FORPROSJEKT				
EDER BIESEL ARKITEKTER				
BASE PROPER & INEO				
BYGGHERR				
4006 Stavanger				
www.ederbiesel.no				
B8 PLANER				
1/100 (A1)				
E08				
3				

Vedlegg: Kommunalinformasjon



E02

82 BILPLASSER
4 HC PLASSER
68+3 SYKKEL P-PL.
66 SPORTSBODER
TEKNIKK: ca 40 m2

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkitekt	
Dato:	21 MAI 2012
Skrevet av:	J. sp.
Revisjon:	Arkitekt

3	21.05.2012	FORPROSJEKT	we		
REV	DATE	EMNE	UTARB.	KONTROLL	GODK.
ØSTRE HAGEBY					
FORPROSJEKT					
EDER BIESEL ARKITEKTER			BASE PROPER.&NEO		
2400 TACT VALBERGET 11 4006 Stavanger www.ederbiesel.no			BYGGERE		
PLAN U.ETG	1/100 (A1)	E02	3		
TEGNER	MAL	TEGN NR.	REVISJON		

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
016918122
org.nr./fidelesentr. Bekk




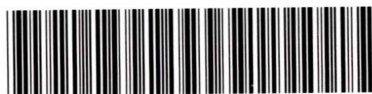
ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR 354 BNR. 10 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som har generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at følgende parseller skal ha bruksrett til 1 stk parkeringsplass og 1 stk bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen, vedlagt som vedlegg 1:

- Gnr. 54 bnr. 1121
- Gnr. 54 bnr. 1122
- Gnr. 54 bnr. 1123
- Gnr. 54 bnr. 1124
- Gnr. 54 bnr. 1125
- Gnr. 54 bnr. 1126
- Gnr. 54 bnr. 1127
- Gnr. 54 bnr. 1128
- Gnr. 54 bnr. 1129
- Gnr. 54 bnr. 1130
- Gnr. 54 bnr. 1131
- Gnr. 54 bnr. 1132
- Gnr. 54 bnr. 1133
- Gnr. 54 bnr. 1134
- Gnr. 54 bnr. 1135
- Gnr. 54 bnr. 1136
- Gnr. 54 bnr. 1137
- Gnr. 54 bnr. 1138
- Gnr. 54 bnr. 1139
- Gnr. 54 bnr. 1140
- Gnr. 54 bnr. 1141
- Gnr. 54 bnr. 1142

Denne erklæring skal tinglyses som på gnr. 354 bnr. 10 i Stavanger kommune.

Signatur: 
Navn: Jarbjørg Grøtte
Tittel: I.h.t. Generalfullmakt for gnr. 354
bnr. 10 i Stavanger kommune
Dato: 30. oktober 2015



Doknr: 1028791 Tinglyst: 04.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4471695_1

Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grøtte
Advokat





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1570
SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1570>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Viktig: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Waldow er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fredrik Borgersen og Silje Elise Wjig Merrigan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forklaringen på underskuddet i 2024 er i all hovedsak utskifting av nærvarmemalere i boligene som ble gjennomført i januar 2024. Se nærmere forklaring i årsrapporten.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1570 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

* Petter Waldow

* Eirik Vestersjø

* Gro Tungland (fra styret for Østre Hageby Blokk)

Det er funnet erstattere for alle. Styret ser at det i 2026 vil være 5 medlemmer som er på valg. For å oppnå en bedre kontinuitet, i den forstand at halve styret er på valg hvert år ble styret enige om at Mai-Elin Aske (som ikke er på valg for til neste år) kan få tre ut av styret etter årsmøtet. Eirik Vestersjø har sagt ja til å se seg gjennom for en periode på 2 år.

Styret velger selv styreleder på konstituerende møte, ref. vedtekter artikkel 7.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Eirik Vestersjø
- Goran Durakovic

4 av 20

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Niall Francis Henry Merrigan

Valg av 1 styremedlem fra styret i østre hageby/blokk Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem fra styret i østre hageby blokk:

- Christoffer Almås Sønhoy

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024:

Om Sameiet Østre Hageby Felles

Sameiet Østre Hageby Felles (ØHF) ligger i Stavanger kommune og består av et hageanlegg, garasjeplasser/ boder til 40 rekkehus og 26 blokkeleiligheter og et nærvarmeanlegg. ØHF's hovedoppgave er å drifte dette hageanlegget, garasjen med felles ladesystem for biler og nærvarmeanlegget. Rekkehusene er eierseksjoner og ikke dekket av noe sameie mens blokken er et eget sameie (Sameiet Østre Hageby – «ØH»). ØHF's organisasjonsnummer er 915509185.

Obos er forretningsfører for både ØHF og ØH.

Styret

ØHF's styre har i denne perioden bestått av:

Leder, Petter Waldow

Styremedlem, Anita Staurland

Styremedlem, Eirik Vestersjø

Styremedlem, Mai-Elin Aske

Styremedlem, Marius Lundegaard (også ØH)

Styremedlem, Gro Tungland (også ØH)

Styremedlem, Tom Gabrielsen

Styremedlem, Sigbjørn Thronsdan

Arrangementer:

Det ble ikke arrangert noen sosiale sammenkomster for sameiet i 2024, men styret har ambisjon om å få dette til i 2025 (sommerfest eller lignende). Sameiet hadde hagedugnad i slutten av april med rydding, lusing, gjødsling, utsetting planter og en betydelig oppgradering av fellesområdet mellom rekke B9 og B10.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkosmhet:

Det har i perioden januar 2023-februar 2024, vært avholdt ti styremøter. De viktigste behandlede sakene var som følger:

a) Budsjett for 2025 og regnskap for 2024- nært støttet av forretningsfører. ØHF har god økonomi, men inntøtsende beløp på driftskonto ble redusert som følge av at sameiet gikk med underskudd i 2024. Underskuddet skyldes i all hovedsak utbygging av nærvarmeanlegg i januar 2024 (se nedenfor). Utgifter til dette arbeidet var ikke var en del av vedtatt budsjett. Behovet for utskiftingen ble avklart og planlagt i løpet av 2023 etter at budsjett for 2023 var vedtatt. Arbeidet skulle etter plan gjennomføres mot slutten av 2023, men dette ble endret til januar 2024 etter at budsjett for 2024 ble vedtatt, og ble dermed heller ikke en del av budsjettet for 2024. Målerne er ikke skiftet siden byggene var nyoppført, og forventet intervall for utskifting av

6 av 20

5 av 20

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1) Styret har fastsatt grensenytt mellom sameiets nærvarmeanlegg og den enkelte bolig som følger: «Hver boligeier eier nærvarmeskapet i sin bolig og har ansvar for vedlikehold av det. Selve måleren er en del av nærvarmeanlegget og eies av sameiet.» Dette betyr at reparasjon av lekkasjer mv. i nærvarmeskapet må bestilles og betales av den enkelte boligeier.

Øvrig aktivitet

1) Styret i ØHF har delegert til hagegruppen å foreslå og gjennomføre stell og forbedring av hageanlegget. Gruppen har kjøpt inn planter og hagejord og stått for beplantning (se «hagedugnad» ovenfor).

2) Drift og avregning av strømforsyning til el- og hybridbiler. Avregning av strømmen ble tatt sammen med nærvarmen i januar – og ble utfaktureret sammen med felleskostnader for april 2025. Pris per kWh ble satt til innkjøpspris på strøm inklusive avgifter, tariffer og et lite påslag, men fratrukket strømstøtte fra staten. Styret vedtok å legge på et lite påslag på prisen siden beboere gis i snitt over et halvt års kreditt på betaling av strømmen (ingen forhåndsbetaling). Utfaktureret pris ble satt til 1,60 kr/kWh.

3) Drift av nærvarmeanlegget – altså varmesentralen plassert i garasjen, brønnpark og ledningsnett til den enkelte bolig. Batteriene på imtakmålerne i den enkelte bolig var nær oppbrukt, noe som krevde at alle målere ble skiftet i januar 2024. Noe av kostnadene for dette ble belastet nærvarmepriis for 2024. Pris per kWh nærvarme ble for 2024 satt til 1,11 kr. Dette dekket pris på innkjøpt strøm, vedlikehold av anlegget, betaling av en del av målerutskiftningen og en mindre avsetning for fremtidige utskiftninger. Det bemerkes ellers at styret har driftet varmesentralen selv siden 2020 – altså etter at domstolene konkluderte med at sameiet eier sentralen med tilhørende utstyr og Z-Energi ikke har noen driftsavtale med rettighet til å fakturere høye priser.

4) Styret har fått satt opp syklesperre ved sameiets adgang fra sør – dette for å bedre sikkerheten for barn og andre i området rundt rekkene B5, B9 og B10

5) Styret har fjernet de to sandkassene, én mellom B7 og B8 – den andre mellom B9 og B10. Dette skyldes råte i treverket. Styret planlegger å erstatte begge sandkassene – men med mindre kasser siden barna bare brukte en del av de tidligere store kassene.

6) Styret planla å installere en flagg-/vimpelstang mellom B6 og B7. Styret anså dette som den eneste passende plassen og måtte slå fra seg planen pga. negative tilbakemeldinger fra kommunen – siden dette er kommunal grunn.

7) Styret har fått installert en hjertestarter ved trappen ned til garasjen i B3s sørlige del.

HMS-arbeid:

1) Styret har kontinuerlig prøvd å begrense innkjørsel av biler til beboerområdet – bla. med installasjon av plantebokser i innkjørsløpene, avtakbar kjøtting mellom disse og innkjøring-forbudt-skilt. Det er viktig at beboerne

8 av 20

målerne er ca. hvert 10. år. Underskudd i år med denne typen utgifter er i samsvar med styrets strategi om å bygge opp og vedlikeholde en buffer på driftskonto til denne typen utgifter fremfor å skrive ut ekstraordinære innbetalinger fra beboerne når slike ekstraordinære utgifter påløper. Månedlig fakturering av felleskostnader per bolig ble vedtatt uendret for 2025 vs. 2024. Sameiets økonomiske situasjon fremgår av årsregnskapet og revisors beretning.

b) Bruk av gjestelader i garasjeanlegget (laderen ved inngangsdør til varmesentralen, kostnader dekkes av sameiet): Styret vedtok at denne KUN skal brukes av beboeres gjester som kommer langveis fra og ikke har alternativ lademulighet. Beboere må skaffe seg egen lader og knytte denne til Zaptec-systemet, gjester fra nærområdet har IKKE anledning til å bruke fellesladeren.

c) Forslag om å bytte ut avtrekksvifte nær garasjeport. Styrets beslutning. Saken ligger innenfor styrets mandat og styret har sørgt for service og best mulig innstilling av viften. Utskifting er funnet ikke å forsvare kostnadene.

d) Forslag om lydbegrensende tiltak for garasjeport da forslagsstiller mener at porten bråker for mye. Styrets beslutning: Saken ligger innenfor styrets mandat og har instruert servicetekniker om å utføre riktig smøring, vedlikehold og innstilling av porten. Øvrige tiltak er funnet ikke å forsvare kostnadene.

e) Forslag om å utvide sykkelbodene utenfor rekkehusene og leilighetene i blokkens første etasje. Styrets beslutning: Saken ligger utenfor styrets mandat, men styret oppfordrer beboere til å følge Østre Hagebys kvalitetsprogram, kommunalt regelverk og ellers ta hensyn til områdets helhetlige arkitektur ved eventuelle tiltak.

f) Forslag om felles kasse hvor beboere kan motta pakker og liknende fra «helt-hjem» og andre avsendere. Styrets beslutning: Installasjon av kasser for henting pakker vil ta mye av sameiets areal og medføre trafikk for behandling av pakker for ikke-beboere og frarådes derfor.

g) Forslag om å sette av gjesteparkeringsplasser i garasjen til motorsykkelparkering for beboere: Tiltaket ble ikke vedtatt av styret.

h) Forslag om å installere flere sykkelstativer i garasjens fellesområde: Styret vil anskaffe to mindre stativer og installere disse. For å få ned antallet sykler som ikke brukes men opptar sameiets plass, skal det foretas en sykkelopprydding i løpet av våren 2025.

i) Forslag fra en beboer ønsker å kjøpe inn et bordtennisbord og å sette dette i garasjens fellesområde om vinteren mv. Tanken er at bordet skal kunne benyttes av alle i sameiet. Styrevedtak: «Vi prøver dette ut. Bordtennisbordet kan plasseres langs vegg i nord-enden av garasjeanlegget. Sameiet tar ikke ansvar for skader på bordet. Bruk skal ikke forhindre ferdsel i garasjeanlegget og bordet skal slås sammen og ryddes bort når det ikke brukes.»

7 av 20

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

respekterer dette for økt sikkerhet i området – spesielt for mindre barn. Innkjøring er kun tillatt ved spesielle anledninger – som ved inn- og utflytting. Det bemerkes at kjøttengene ved minst to anledninger er blitt utsatt for hærverk - de er blitt fjernet og ved andre gangs tilfelle må styret kjøpe inn nye kjettinger. Dette er ikke akseptabelt og beboere bes følge med på slikt hærverk og stoppe slikt hvis mulig.

1) Styret installerte en sykkelperne i 2024 for-bakken ned til søndre del av sameiet. Formålet er å unngå farlige situasjoner – spesielt for små barn som leker i området.

Styrets planer fremover

1) Hageduignad i april/ mai

2) Sommerfest – etter mal fra 2023

3) Julefest – gjerne i forbindelse med tenning av julelys ute

Forsikringsavtale

Sameiet Østre Hageby Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP956527.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Løpende avtaler med leverandører

1) Gørgon Vaktmestertjeneste

2) IK Rør

3) KONE (heiseservice/ blokk)

4) Unienergi AS (Vedlikehold av nærvarmesentral)

5) Altibox (TV og internett)

6) Flordkraft AS (strøm til fellesanlegg og nærvarmeanlegg)

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES ORG.NR. 915 509 185, KUNDENR. 1570

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 1 154 736	1 154 278	1 551 000	1 550 736
Ladeinntekter EL-bil	0	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3 107 567	183 078	1 250	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 262 303	1 337 356	1 652 250	1 651 736
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -33 833	-13 515	-87 150	-87 150
Styreonorar	5 -100 000	-82 500	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12 -25 703	-21 458	0	0
Revisjonshonorar	6 -16 906	-12 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar	6 -63 180	-68 935	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7 -3 274	-7 563	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8 -652 421	-156 462	-247 000	-248 000
Forsikringer	9 -36 648	-33 898	-35 000	-44 000
Kommunale avgifter	9 -21 004	-21 004	-30 650	-41 463
Energiforbruk	-1	-37 814	-495 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd	-362 736	-358 703	-366 350	-362 736
Andre driftskostnader	10 -189 125	-118 759	-174 000	-181 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 504 829	-932 861	-1 645 150	-1 629 848
DRIFTSRESULTAT	-242 527	404 495	7 100	21 888
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 3 880	14 249	0	0
Finanskostnader	0	-108	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	3 880	14 141	0	0
ÅRSRESULTAT	-238 647	418 637	7 100	21 888
Overføringer:				
Til opplyst egenkapital	0	418 637		
Fra opplyst egenkapital	-238 647	0		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES ORG.NR. 915 509 185, KUNDENR. 1570

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	173 107	109 667
SUM ANLEGGSMIDLER		173 107	109 667
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 944	1 958
Forskuddbetalte kostnader		12 380	11 874
Energiavregning	13	192 067	84 614
Driftskonto OBOS-banken		719 305	1 187 473
SUM OMLØPSMIDLER		929 696	1 285 919
SUM EIENDELER		1 102 803	1 395 586

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opplyent egenkapital		948 651	1 187 298
SUM EGENKAPITAL		948 651	1 187 298

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 916	11 783
Leverandørgjeld		148 235	196 273
Skyldige offentlige avgifter	14	247	232
Annen kortsiktig gjeld	15	1 753	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 152	208 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 102 803	1 395 586

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Stavanger, 21.03.2025			
Styret i Sameiet Østre Hageby Felles			
Petter Walldow /s/	Sigbjørn Thronsdren /s/	Gro Tungland /s/	
Marius Lundegaard /s/	Mai-Elin Aske /s/	Tom Gabrielsen /s/	
Anita Staurland /s/	Eirik Vesterstjø /s/		

Vedlegg 1

11 av 20

1570 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Transaksjon:09221155754233069 Sighet PWJ, STJ, GTJ, MLJ, MAJ, TGJ, ASJ, EJV

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPET

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesskostnader	792 000
Internett	236 808
TV-pakke	125 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 154 736

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korreksjon avregning 2023	36 670
Utfakturering utflytter	1 320
Nærvarme og ladeavregning 2024	69 576
SUM ANDRE INNTEKTER	107 567

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 540
Paløpte feriepenger	-1 753
Arbeidsgeværavgift	-16 539
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 833

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

Vedlegg 1

12 av 20

1570 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Transaksjon:09221155754233069 Sighet PWJ, STJ, GTJ, MLJ, MAJ, TGJ, ASJ, EJV

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 906.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

SUM KONSULENTHONORAR -3 274

SUM KONSULENTHONORAR -3 274

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -12 727
Drift/vedlikehold elektro -7 831
Drift/vedlikehold utvendig anlegg -51 493
Drift/vedlikehold heisanlegg -38 618
Drift/vedlikehold fyringsanlegg -504 208
Drift/vedlikehold brannsikring -27 867
Drift/vedlikehold garasjeanlegg -8 045
Kostnader dugnader -1 632
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -652 421

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -21 004
SUM KOMMUNALE AVGIFTER -21 004

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll -9 848
Lyspærer og sikringer -1 449
Vaktmester tjenester -93 097
Renhold ved firmaer -9 055
Snørydding -35 693
Andre fremmede tjenester -32 153
Andre kontorkostnader -150
Telefon ut/mva -5 303
Bank- og kortgebyr -2 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -189 125

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter bank 3 880
SUM FINANSINTEKTER 3 880

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil 33 000
Tilgang 2018 -17 050
Avskrevet tidligere -3 300
Avskrevet i år 12 650

NOTE: 13

ENERGIÅVREGNING

Tilgang 2019 117 000
Avskrevet tidligere -55 575
Avskrevet i år -11 700
49 725

Plantekasser

Tilgang 2023 38 750
Avskrevet tidligere -6 458
Avskrevet i år -6 458
25 834

Sykkelsluse

Tilgang 2023 89 143
Avskrevet tidligere 0
Avskrevet i år -4 245
84 898

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 173 107

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -25 703

NOTE: 13

ENERGIÅVREGNING

INTEKTER
Forskuddsinnbetalinger (a konto) -33 000
SUM INTEKTER -33 000

KOSTNADER

Strøm 56 759
SUM KOSTNADER 56 759

Uppgjorte avregninger rekkehus 166 197

Uppgjorte avregninger blokk 2 111

SUM ENERGIÅVREGNING 192 067

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Eitersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Til årsmøtet i Sameiet Østre Hageby Felles

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Østre Hageby Felles som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

NOTE: 14	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-247
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-247

NOTE: 15	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-1 753
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 753

Vedlegg 1

15 av 20

1570 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Sjernet PW: ST/ GT/ ML/ MA/ TG/ AS/ EV

Transaksjon 09221155754233069

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autoriserte regnskapsførerselskap.beretning.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 15 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 1570 Selskapsnavn: SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å kryesse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Petter Waldow er valgt. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Fredrik Borgersen og Sijje Elise Wig Merrigan er valgt. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot

18 av 20



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

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

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

Oslo, 27. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

17 av 20

1570 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

2 / 2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egen kapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Eirik Vestersjø</p> <p><input type="checkbox"/> Goran Durakovic</p> <p><input type="checkbox"/> Niall Francis Henry Merrigan</p> <p>Styremedlem fra styret i Østre Hågeby Blokk (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Christoffer Almås Serhøy</p>

19 av 20



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, i taks ved salg
av boligen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Organisasjonsnummer: 915509185
Møtet ble gjennomført digitalt fra 23. april kl. 09:00 til 28. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Petter Waldow er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollivner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Frederik Borgersen og Silje Elise Wiig Merrigan er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forklaringen på underskuddet i 2024 er i all hovedsak utskifting av nærvarmemaalere i boligens som ble gjennomført i januar 2024. Se nærmere forklaring i årsrapporten.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr.100.000,-. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tilfittsvalgte

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

* Petter Waldow

* Eirik Vestersjø

* Gro Tungland (fra styret for Østre Hageby Blokk)

Det er funnet erstattere for alle. Styret ser at det i 2026 vil være 5 medlemmer som er på valg. For å oppnå en bedre kontinuitet, i den forstand at halve styret er på valg hvert år ble styret enige om at Mai-Elin Aske (som ikke er på valg for til neste år) kan få tre ut av styret etter årsmøtet. Eirik Vestersjø har sagt ja til å la seg gjenvælges for en periode på 2 år.

Styret velger selv styreleder på konstituerende møte, ref. vedtekter artikkel 7.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Goran Durakovic (25 stemmer)

Niall Francis Henry Merrigan (26 stemmer)

Eirik Vestersjø (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Goran Durakovic
Niall Francis Henry Merrigan
Eirik Vestersjø

Styremedlem fra styret i Østre Hageby Blokk (2 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Alnås Sørhey (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christoffer Alnås Sørhey

Møteleder
Petter Waldow /s/

Protokollvitne
Frederik Borgersen /s/

Protokollvitne
Sijle Elise Wlig Merrigan /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt for perioden
Styremedlem	Eirik Vestersjø	2025-2027
Styremedlem	Goran Durakovic	2025-2027
Styremedlem	Niall Francis Henry Merrigan	2025-2027
Styremedlem	Christoffer Alnås Sørhey	2027-2027
Styremedlem	Sigbjørn Throndsen	2024-2026
Styremedlem	Maritus Lundegaard	2024-2026
Styremedlem	Tom Gabrielsen	2024-2026
Styremedlem	Anita Staurland	2024-2026

Styret vil konstituere seg i neste styremøte



VEDTEKTER

for Sameiet

ØSTRE HAGEBY FELLES (ET TINGSRETTLIG SAMEIE)

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET ØSTRE HAGEBY, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Østre Hageby er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av boligblokker og rekkehus i kjede.

Når utbyggingen av Østre Hageby vil området bestå av følgende eiendommer / eiersesjonssameier:

- Eiersesjonssameiet Østre Hageby, etablert på gnr 54 bnr 1107, omfattende 26 eiersesjoner / leiligheter
- 40 rekkehus i kjede, med egne eide tomter
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en anleggs eiendom med gnr 354 bnr 10 ("Garasjanlegget")
- En felles utendørs eiendom som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr 54 bnr 871 etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")
- En felles energisentral plassert i teknisk rom i Garasjanlegget, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg («Nærvarmeanlegget»)

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for nærmere beboerne innenfor boligfeltet er lokalisert i Garasjanlegget. Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av eierne av eiersesjoner og rekkehus innenfor utbyggingsområdet Østre Hageby. Drift og vedlikehold av Garasjanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles i samsvar med disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Garasjanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Sameiet Østre Hageby Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis eiere av eiersesjoner og eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i Sameiet.

2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjanlegget. Med Garasjanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 354 bnr 10 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggs eiendom oppført under utendørsareal og bebyggelsen innenfor boligområdet Østre Hageby.

Garasjanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.

Garasjanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser og boder lagt ut til eksklusiv bruk for beboere i Østre Hageby:

- 26 / 66 samlet for eiersesjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjanlegget

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de boligblokkene og rekkehusene / restareal på gnr 54 bnr 1107 etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis eiersesjonssameiet og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eiersesjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjanlegget

2.3 Nærvarmeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Nærvarmeanlegget. Nærvarmeanlegget består av en energisentral med utstyr plassert i teknisk rom, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg. Distribusjonsanlegget består av rønett / kundesentraler fra grensesnitt, inklusive energi- og vannmålere.

Nærvarmeanlegget eies med ideelle andeler tilsvarende antall boenheter i Østre Hageby. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eiersesjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| Side 4 av 8

rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby eller andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie. Imidlertid er det tillatt med midlertidig utleie (inntil 1 år om gangen) til bruker utenfor Østre Hageby, dersom det ikke er beboere innenfor Østre Hageby som ønsker å leie plassene.

Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers / eier av rekkehus' eksklusiv bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) / eier av rekkehus har gitt sitt skriftlige samtykke til dette eller dersom midlertidig omrokering er nødvendig for å innetekomme behov for bruk av plass tilpasset funksjonshemmede. Dersom en av de som har eksklusiv parkeringsplass kan dokumentere behov for HC plass plikter de som har fått tildelt slik plass, og ikke selv har behov for HC plass, å bytte parkeringsplass med vedkommende så lenge behovet består. Dersom de som har fått tildelt HC plass ikke blir enige seg innbyrdes om hvem som skal bytte midlertidig, avgjøres dette av styret ved loddtrekning. Den som må bytte midlertidig kan deretter kreve at en av de øvrige overtar bytteplikten etter at det har gått ett år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Østre Hageby Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Parkingsplasser som er merket med «Gjeste-parkering» skal kun benyttes av gjester i Østre Hageby. Beboere i Østre Hageby har ikke anledning til å benytte parkeringsplasser merket med «Gjeste-parkering». Beboerne i Østre Hageby, kan unntaksvis og for en kort periode, avtale bruk av parkeringsplasser merket med «Gjeste-parkering» med styret. Bruk av parkeringsplasser merket med «Gjeste-parkering» i strid med denne bestemmelsen kan medføre gebyr på kr 750,- pr døgn.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

6. RETTSLIG RÅDGIVNING

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføyge over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Østre Hageby eller midlertidig til annen bruker (se punkt 4 ovenfor). Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

Vedtaker pr april 2023

| Side 3 av 8

3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Den enkelte Sameier trer inn i Sameiet straks hans / hennes bolig er ferdigstilt og denne er overtatt av Sameieren. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Østre Hageby er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale. Hjemmelen skal enten overføres til Sameierne ihht eierandelene, eller til Sameiet (denne velforening) dersom Sameierne beslutter å registrere sameiet i Brønnøysund slik at man får eget organisasjonsnummer.

4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte Sameier til eksklusiv bruk. Den enkelte seksjonseier / det enkelte rekkehus har ervervet bruksretten til parkeringsplassen og boden sammen med sin seksjon / sitt rekkehus.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass og bod, se **vedlegg 1**. Bruksretten til disse plassene / bodene kan ikke slettes eller overdras uten samtykke fra den som er tildelt den eksklusive retten.

Garasjeanlegget er tilrettelagt slik at den enkelte Sameier kan koble til ladepunkt for elektrisk kjøretøy på sin tildelte parkeringsplass. Slik tilkobling bekostes av den enkelte Sameier. Styret fakturerer strømforbruk pr. kalenderår basert på målt forbruk og energipris fastsatt av styret. En av gjesteparkingsplassene er tilrettelagt med ladepunkt for elektrisk kjøretøy (heretter kalt: felles ladepunkt). Felles ladepunkt kan benyttes av gjester i Østre Hageby som har behov for å lade elektrisk kjøretøy mens de er på besøk. Beboerne i Østre Hageby har kun anledning til unntaksvis å benytte felles ladepunkt dersom eget ladepunkt er defekt og lading av kjøretøy ikke kan vente til eget ladepunkt er utbedret. Beboerne i Østre Hageby som ikke har installert eget ladepunkt har ikke anledning til å benytte felles ladepunkt. Bruk av felles ladepunkt i samsvar med denne bestemmelsen er vederlagsfritt.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Østre Hageby, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere / eiere av rekkehus i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innenfor boligområdet Østre Hageby / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av

Vedtaker pr april 2023

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| Side 6 av 8

nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Utens hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en - 1 - eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemming regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver eier av eierseksjon og hver eier av rekkehus har 1 stemme. Dersom to eller flere eier av eierseksjon eller et rekkehus sammen, kan det likevel bare avgis en stemme per eierseksjon / rekkehus. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget, Nærværmeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget, Nærværmeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget, Nærværmeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget, Nærværmeanlegget eller Felleseiendommen ved like

Vedtaker pr april 2023

| Side 5 av 8

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forsøtt kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (totalt 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer). Dersom en eller flere av boligkjedene ikke ønsker å utpeke kandidater, skal antall styremedlemmer reduseres tilsvarende. Styret velger selv hvem som skal være styreleder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -2- styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameietes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærværmeanlegget og Felleseiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fassette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere (dvs alle som eier eierseksjon eller rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby) har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemte angir de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

Vedtaker pr april 2023

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| Side 8 av 8

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

18. OVERGANGSREGULER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVICUTTER

De rettigheter og plikter som påhviler eierseksjonssameiet i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger (Pilot 2297 AS) frem til eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Når det gjelder rekkehusene i kjeder tilligger disse rettigheter og plikter utbygger frem til det enkelte rekkehus overtas av kjøper.

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har overtatt sitt rekkehus / hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / om-rokkere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet / de aktuelle rekkehus (dette gjøres i forsåelse mellom utbygger og den enkelte som har kjøpt parkeringsplassen).

Hver enkelt Seksjonseier / eier av hvert enkelt rekkehus overtar retten til bruk av Garasjeanlegget og Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon / sitt rekkehus. Seksjonseieren / eieren av rekkehuset er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og akseptere de begrensninger i bruken / den ulempe som dette måtte medføre inn til utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.

For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildеле og eventuelt tinglyse enkelte rettigheter på Felleseiendommen og / eller Garasjeanlegget før den endelige overskjøting, for å oppfylle krav fra kommunen eller som følge av den nærmere organiseringen av boligområdet og den felles infrastruktur (f.eks felles varmeanlegg).

Denne vedtektsbestemmelse (punkt 18) kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting / det siste rekkehus er overtatt.

Endret på sameiermøte 04.april 2016: Avsnitt 3 i punkt 4 – Ladeplass for elektriske kjøretøy
Endret på sameiermøte 04. mai 2022: Justering av vedtektene for å gjenspeile de reelle juridiske forhold fastslått i dom fra Gulatings Lagmannsrett.
Sist endret på sameiermøte 19.april 2023: Nytt avsnitt nr 3 i punkt 4 – Ladeplass for elektrisk kjøretøy + nytt siste avsnitt i punkt 4 – Gjesteparkering.

Vedtekter pr april 2023

| Side 7 av 8

- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortferste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameierers bekostning. Et heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettslaster samtykker til bortfallet.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarelig ved like. I tillegg er styret ansvarlig for nødvendig vedlikehold av heis i eierseksjonssameiets bygg, som gir adgang til Garasjeanlegget, samt fellespassasjen under bebygget 3-je etasje på sameiets grunn. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold som angitt i dette punkt 13 fordeles som fellesutgifter i henhold til punkt 14 nedenfor.

Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Sameiet Østre Hageby Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor. Det samme gjelder investeringer og større utbedringer av Nærvarmeanlegget. Utgifter til produksjon av energi og løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter til Nærvarmeanlegget fordeles etter energiforbruk i boenhetene ved at Styret ved årlig avregning fastsetter en energipris som dekker siste års utgifter til dette. I energiprisen skal inngå en rimelig avsetning til sikkerhet for utgifter til nødvendige utskiftninger av hele eller deler av Nærvarmeanlegget.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

Vedtekter pr april 2023

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLE

Behandlet i sameiermøte 4. april 2016

1. Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Lørligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Det vises til de formelle vedtektene for «Sameiet Østre Hageby Felles» og for «Eiersesjonssameiet Østre Hageby» for mer utfyllende informasjon om organisering, og andre formelle forhold gjeldende for boligområdet Østre Hageby

2.0 Trafikk og parkering

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres, og overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.

2.1 Bilfritt område

Østre Hageby er et bilfritt område, og kjøring inne på området er ikke tillatt. Ved behov er det selvsagt mulighet for privat kjøring i forbindelse med varetransport / flytting, men med dette menes da større ting. Handlepøse og lignende fra butikken anses IKKE som varetransport, unntatt ved nødvendig nyttetransport (f.eks ved flytting). Dette er også gift i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

Se *illustrasjon nederst i dokumentet*.

2.2 Bruk av gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen i garasjeanlegget skal fortrinnsvis benyttes av besøkende, og ikke av beboerne selv.

2.3 Ladestasjoner

Garasjeanlegget er utstyrt med ladestasjoner for el-bil. Ladestasjonene skal ikke benyttes til ordinær parkering. Det vil si at når lading er ferdig, så skal bilen flyttes til ordinær parkeringsplass slik at ladestasjonen frigis. Det vises for øvrig til vedtektene der disposisjon av lade plass for elbil/ladbar hybridbil er omtalt.

3. Bomiljø

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og fellesarealer.

3.1 Sjøppel skal kastes i nedgravd søppelcontainer. Når disse er fulle må ikke søppel settes løst ved siden av containerne. Det bør også unngås å sette søppel utenfor inngangsdører / terrassedører da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr, samt oppfattes som rotete og sjenerende for naboer og forbipasserende.

4. Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kranner, koblinger og sluk.

5. Endringer og utbedringer på eiendommene i Østre Hageby

Bebyggelsen og området som omfattes av sameiet Østre Hageby har en helhet «estetisk» utforming som det er ønskelig å bevare så godt som mulig. Dette er beskrevet i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

5.1 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer (boliger, sykkelboder og hageboder) må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt av sameiets styre.

5.2 Bygningsmessige utbedringer og endringer (f.eks av terrasser, balkonger m.m) må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

5.3 Beplantning, steinsetting, oppsetting av levegger og montering av utelys m.m bør gjøres slik at det i størst mulig grad ivaretar helheten i utformingen av Østre Hageby. Større tiltak og endringer må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

6. Nøkler

Nøkler bør ikke merkes med adresse. Hvis man mister nøkkel skal styret informeres.

7. Dyrehold

Dyrehold er som hovedregel tillatt, men det må ikke være slik at det kommer til sjenanse for andre beboere. Det forutsettes at lover og vedtekter gjeldende dyrehold overholdes. Herunder at alminnelige regler for håndvang etc. overholdes.

8. Ro og orden

Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at naboene ikke sjeneres.

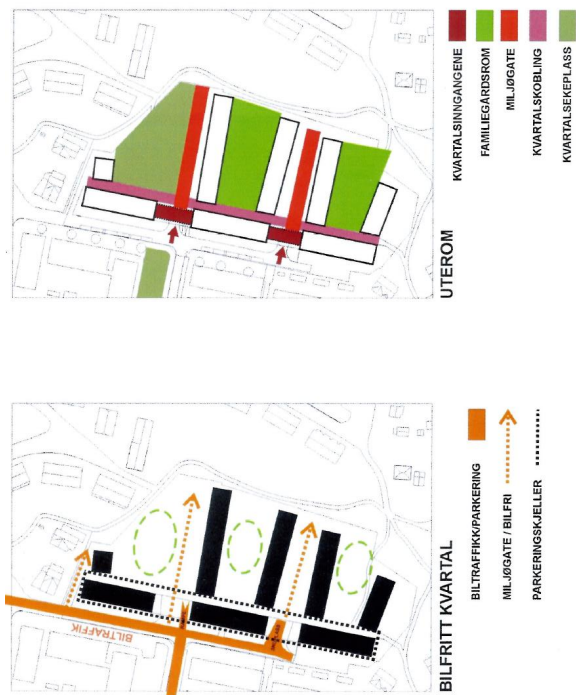
9. Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

9.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma, håndverkere eller andre som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

9.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.



ÅKRAGATA 62

Nabolaget Midjord/Rosenli - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



OFFENTLIG TRANSPORT

Nymansveien Linje X74	3 min	0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	20 min	1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min	2 km
Stavanger Sola	20 min	

SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	9 min	0.7 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	16 min	1.3 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	7 min	2.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	18 min	1.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	8 min	2.9 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	13 min	1.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	19 min	1.7 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100



KVALITET PÅ SKOLENE

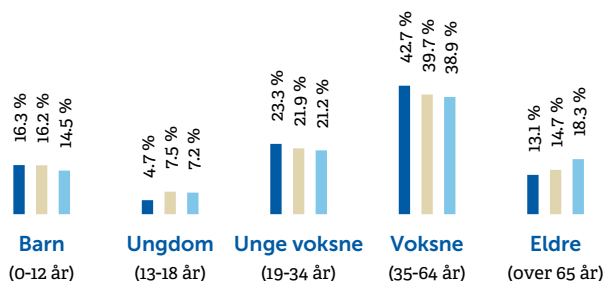
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Midjord/Rosenli	1 629	895
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	4 min	0.3 km
Varden barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min	0.5 km
Ramsvigskogen barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min	0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Storhaug	6 min	
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	7 min	0.6 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 87/100

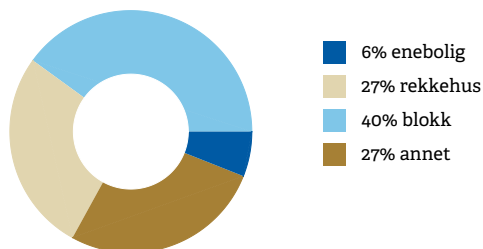
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **GATEPARKERING**
Lett 83/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Midjord idrettspark | 4 min  |
| Fotball, friidrett | 0.3 km |
|  Storhaug Idrettshall | 6 min  |
| Aktivitetshall | 0.5 km |
|  Storhaug Treningssenter (STS) | 8 min  |
|  SATS Storhaug | 11 min  |

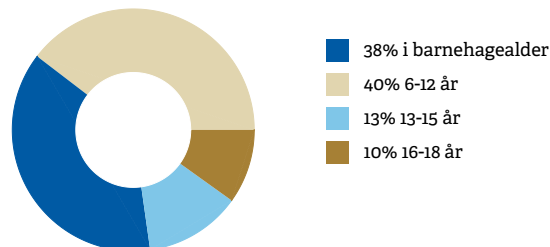
BOLIGMASSE



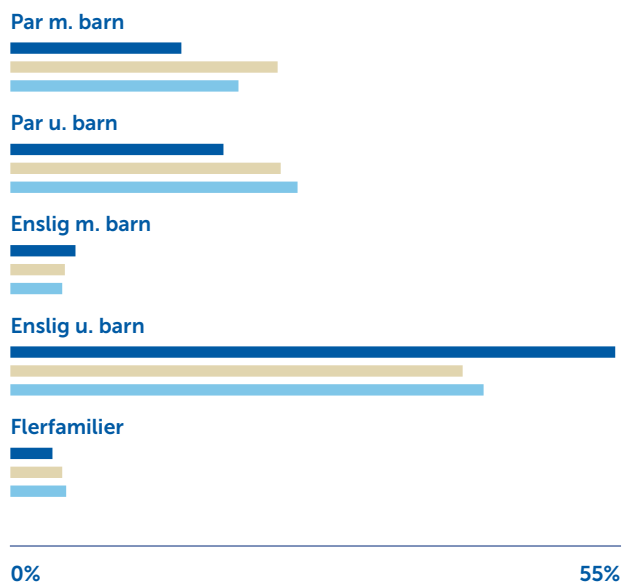
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Mediegården | 22 min  |
|  Apotek 1 Østre Bydel | 10 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

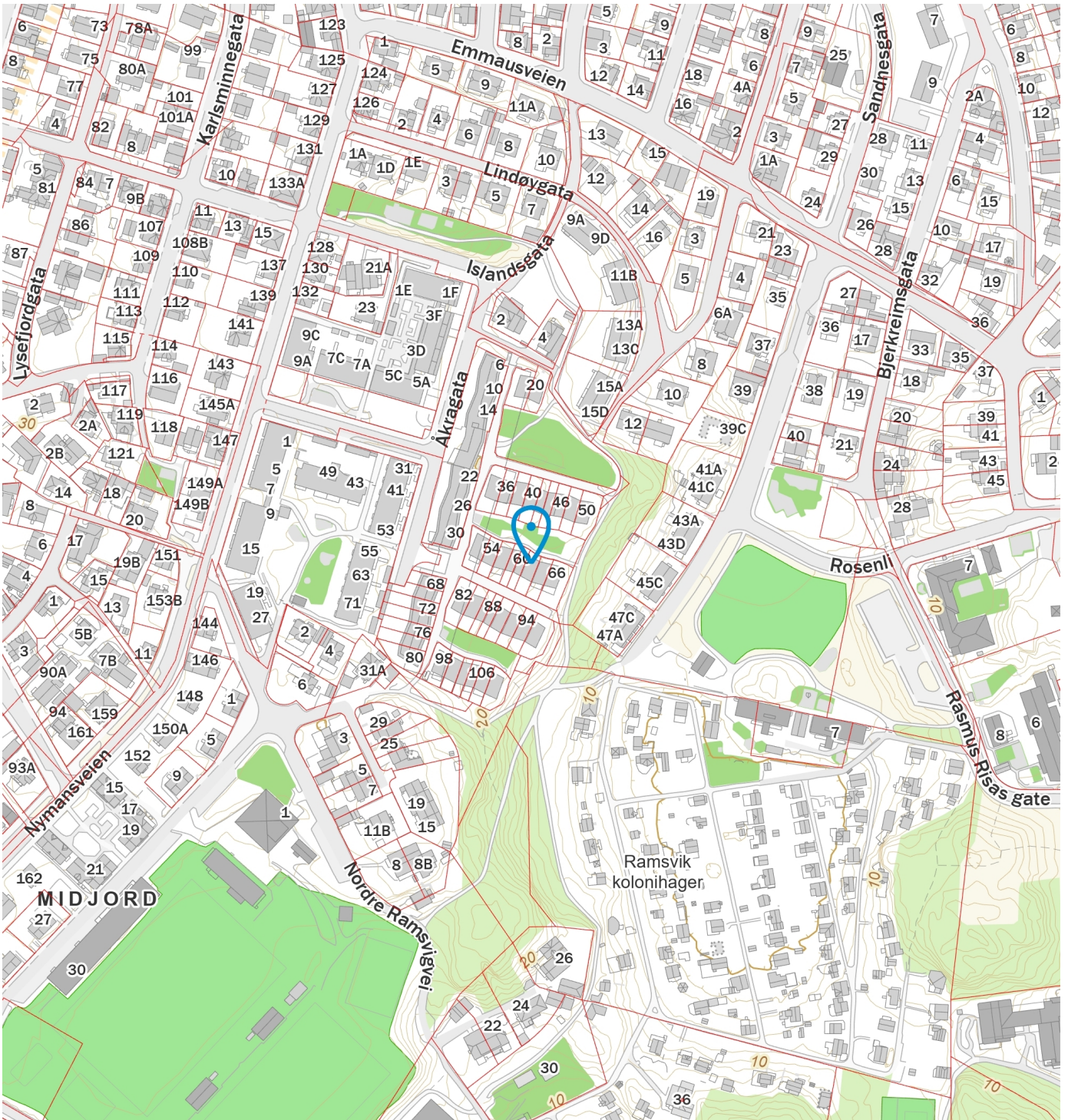
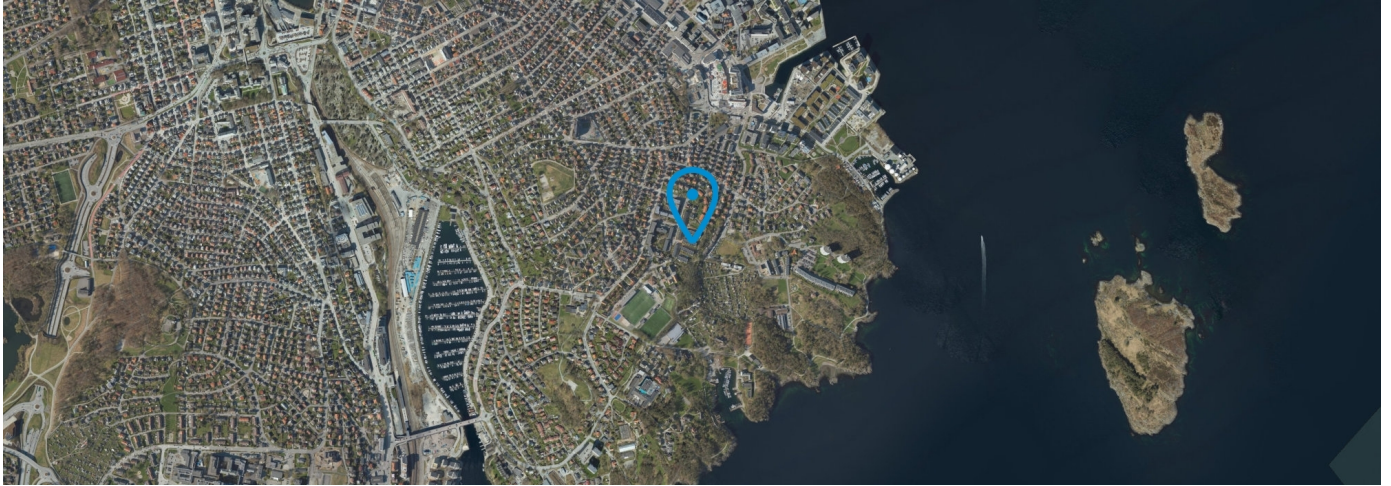


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker 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 4 100/5 000/5 200 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.

Oppdragsnr: 2206250251 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200

Åkragata 62, 4015 Stavanger

Gnr. 54, bnr. 1126 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: _____

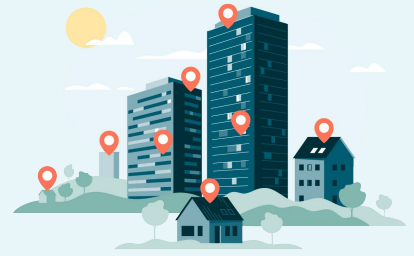
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2206250251
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.01.2026

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no